

К.В. Янков,  
М.М. Минченко,  
Ч.Ч. Чоздрина

## ДИАГНОСТИКА СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА

[https://doi.org/10.29003/m822.sp\\_ief\\_ras2019/284-322](https://doi.org/10.29003/m822.sp_ief_ras2019/284-322)

Уровень обеспеченности населения жильем, качество жилья, обеспечение доступа к современным коммунальным удобствам, сокращение доли ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде, финансовая доступность жилья для населения на рынке – все это во многом формирует качество жизни населения в целом. Россия отстает от международных стандартов по целому спектру основных характеристик жилья. Однако в последние годы, несмотря на сложности, возникшие после кризиса 2014 г., в жилищной сфере большинства субъектов РФ наблюдаются положительные изменения. Это в полной мере касается ситуации в жилищном и жилищно-коммунальном хозяйстве Южного федерального округа (ЮФО).

**Методика исследования.** Для исследования, основанного на данных Росстата [1], нами выбраны наиболее важные характеристики уровня развития жилищной сферы в федеральных округах России и субъектах ЮФО. С помощью построения частных и интегральных рейтингов определим место ЮФО по уровню развития жилищной сферы среди всех федеральных округов России, а также выявим регионы, являющиеся лидерами и аутсайдерами внутри самого ЮФО.

Поскольку регионы весьма различаются по своей величине, – как по численности населения, так и по территории – при построении рейтингов по ряду показателей используются удельные (доли) или нормированные (на душу населения или на 1000 чел.) показатели.

Федеральные округа РФ и субъекты ЮФО проранжированы по каждой из выбранных характеристик жилищной сферы, по-

сле чего им присвоены ранги в зависимости от места региона в ранжированном ряду. Метод порядкового шкалирования (МПШ) – самый простой и широко применяемый метод рейтингования. Он имеет ряд недостатков, основные из которых состоят в том, что в случае применения этого метода есть вероятность получения чрезмерной дифференциации регионов срединной группы и, напротив, недооценки степени поляризации лидеров и аутсайдеров. В результате возможны искажения порядка следования регионов в ранжированном ряду, когда для них с помощью вычисления среднего значения ранга по нескольким характеристикам строится интегральный рейтинг.

Для более точного определения положения регионов относительно друг друга нами использован метод линейного масштабирования (МЛМ)<sup>1</sup>. Он основан на нормировании изучаемых индикаторов с помощью разницы между максимальным и минимальным значениями каждого показателя и тем самым лучше отражает реальное расположение каждого конкретного региона, поскольку измеряет «расстояние» между ними. При этом порядок следования регионов по каждому отдельному индикатору остается тем же, что и при применении первого метода.

Расчёт производится по формуле (1), если связь положительна, т.е. положение региона в ранжированном ряду тем выше, чем выше значение данного показателя:

$$I = \frac{X_i - X_{\min}}{X_{\max} - X_{\min}}, \quad (1)$$

по формуле (2), если связь отрицательна, т.е. положение региона в ранжированном ряду тем выше, чем ниже значение данного показателя:

$$I = 1 - \frac{X_i - X_{\min}}{X_{\max} - X_{\min}}, \quad (2)$$

где  $X_{\min}$ ,  $X_{\max}$  – соответственно минимальное и максимальное значение показателя из всей группы включённых в рассмотрение регионов.

---

<sup>1</sup> Этот метод нашел широкое применение в международной практике при расчёте индекса развития человеческого потенциала для различных стран.

Этот метод позволяет отражать не только порядок следования регионов в том или ином ранжированном ряду, но и то, насколько сильно они отличаются друг от друга. Это особенно важно при переходе к построению интегрального рейтинга по нескольким индикаторам, поскольку в отличие от первого метода позволяет более точно учитывать различия по отдельным индикаторам при суммировании. При построении интегральных рейтингов порядки следования регионов в ранжированном ряду по методу порядкового шкалирования и по методу линейного масштабирования могут различаться.

**Общий объем, объем городского и сельского жилищного фонда.** Объем жилищного фонда ЮФО составил в 2016 г. 384 млн. кв. м – 10,5% общего объема жилищного фонда РФ. По этому показателю ЮФО занимает 4-е место среди всех федеральных округов (рис. 1). В то же время отмечается значительный рост жилищного фонда ЮФО (наряду с СКФО) за период 2005-2016 гг. – 141,2% (2-е место).

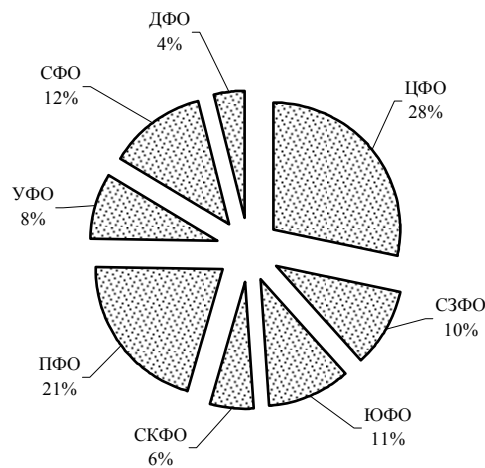


Рис. 1. Доля общего объема жилищного фонда по федеральным округам РФ в 2016 г.

Соотношение городского и сельского жилищного фонда отражает процессы урбанизации, продолжающиеся неравно-

мерно в разных частях страны. Период интенсивной урбанизации уже прошел, и в последние годы все большее значение приобретают процессы субурбанизации, а также процессы становления и развития городских агломераций разного уровня сложности и величины.

За рассматриваемый период с 2005 по 2016 г. в среднем по России доля городского фонда возросла с 72 до 73,1%; сельский жилищный фонд составил 28 и 26,9%, соответственно. ЮФО (наряду с СКФО) является одним из наименее урбанизированных. Здесь доля городского жилищного фонда также возросла: с 62,1% в 2005 г. до 63,8% в 2016 г. (рис. 2).

Городской жилищный фонд ЮФО составляет 254 млн. кв. м общей площади, или 9,2% всего городского жилищного фонда страны (5-е место среди федеральных округов), а сельский жилищный фонд – 139 млн. кв. м, или 14,1% сельского жилфонда России (рис. 3). Рост городского жилищного фонда ЮФО за период 2005-2016 гг. составил 145% (2-е место по величине прироста после СКФО), а сельского – 135% (1-е место по стране).

Рассмотрим распределение всего жилищного фонда по регионам ЮФО. Более трети жилищного фонда приходится на Краснодарский край – 139 млн. кв. м общей площади (36,2% – 1-е место). Здесь же продемонстрирован и максимальный рост жилфонда за 2005-2016 гг. – 140,4%. Весьма значительный объем жилфонда – в Ростовской области 102 млн. кв. м (26,6% – 2-е место) и Волгоградской области 60 млн. кв. м (15,6% – 3-е место). Наименьшим объемом жилищного фонда обладают г. Севастополь и Республика Калмыкия – 8 и 7 млн. кв. м, соответственно. Более чем на четверть вырос объем жилфонда в Астраханской области, на пятую часть – в Ростовской области и Республике Адыгея (табл. 1).

Краснодарский край, Ростовская и Волгоградская области лидируют и по объему городского жилфонда (79, 70 и 47 млн. кв. м или 32,2%, 28,6% и 19,2% городского жилфонда ЮФО соответственно). За период 2005-2016 гг. объем городского жилфонда в Краснодарском крае вырос в полтора раза, на треть – в Республике Калмыкия, на четверть – в Ростовской области, почти на четверть – в Астраханской области (табл. 2).

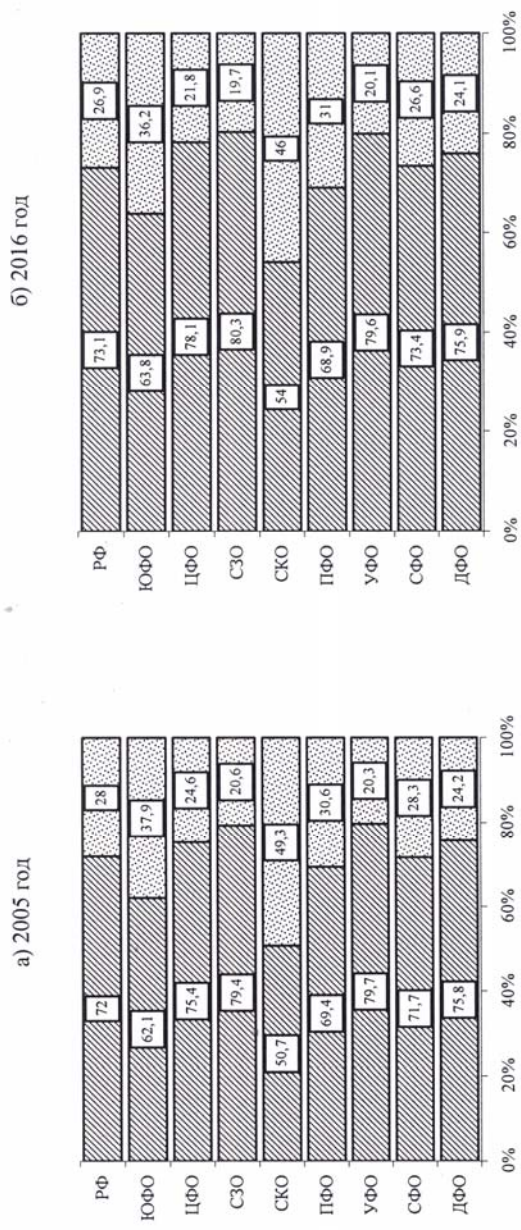


Рис. 2. Соотношение городского (▨) и сельского (▩) жилищного фонда по федеральным округам РФ в 2005 и 2016 гг.

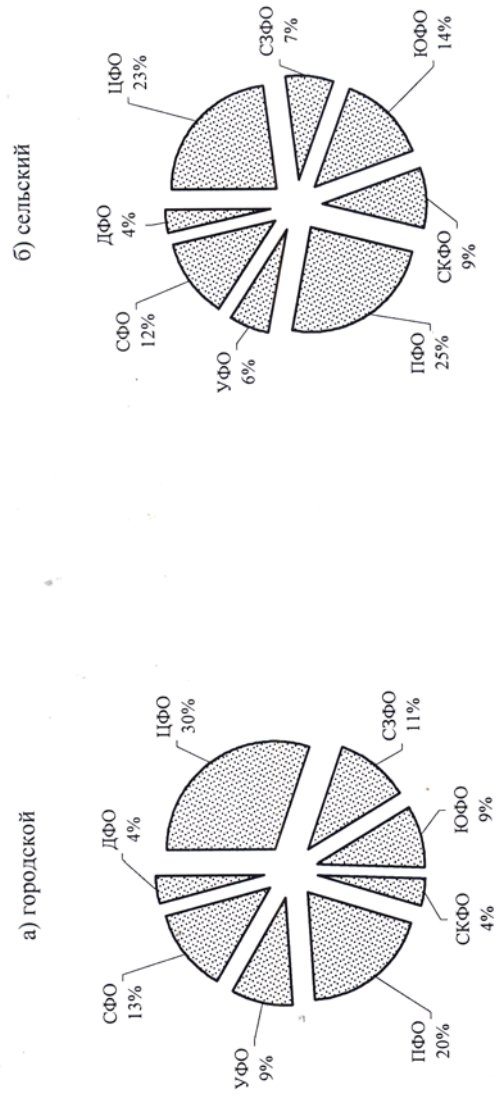


Рис. 3. Доля городского и сельского жилищного фонда по федеральным округам РФ в 2016 г., %

Таблица 1

Общий объем жилищного фонда по субъектам ЮФО, млн. кв. м

Регион	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Доля в ЮФО, 2016, %	Ранг доли	Индекс доли по МЛМ	Отношение 2016 к 2005, %
Российская Федерация	2955	3231	3288	3349	3359	3473	3581	3653				123,6
Южный ФО	272	303	308	314	319	364	374	384	100			141,2
Республика Адыгея	10	11	11	11	11	11	12	12	3,1	6	0,04	120,0
Республика Калмыкия	9	9	9	6	6	7	7	7	1,8	8	0,00	116,7
Республика Крым						29	31	33	8,6	4	0,20	113,8*
Краснодарский край	99	117	120	123	126	130	135	139	36,2	1	1,00	140,4
Астраханская область	19	21	22	22	22	23	23	24	6,3	5	0,13	126,3
Волгоградская область	53	56	56	57	57	58	59	60	15,6	3	0,40	113,2
Ростовская область	85	92	93	95	97	98	100	102	26,6	2	0,72	120,0
г. Севастополь						8	7	8	2,1	7	0,01	100,0*

\* Для Республики Крым и г. Севастополь – отношение 2016 к 2014 г.

Таблица 2  
Городской жилищный фонд по субъектам ЮФО, млн. кв. м

	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Доля в ЮФО, 2016, %	Ранг доли	Индекс доли по МЛМ	Отношение 2016 к 2005, %
Российская Федерация	2129	2333	2374	2426	2444	2522	2612	2669	100,0			125,4
Южный ФО	169	191	195	199	203	230	236	245	2,4	7	0,03	145,0
Республика Адыгея	5	6	6	5	5	6	6	6	2,4	8	0,00	120,0
Республика Калмыкия	3	3	3	3	3	3	4	4	1,6	5	0,15	133,3
Республика Крым	...	...	...	...	...	13	14	15	6,1	5	0,15	115,4*
Краснодарский край	52	64	66	68	70	73	76	79	32,2	1	1,00	151,9
Астраханская область	13	15	15	15	15	16	16	16	6,5	4	0,16	123,1
Волгоградская область	40	42	42	43	43	44	45	47	19,2	3	0,57	117,5
Ростовская область	56	62	63	64	65	67	68	70	28,6	2	0,88	125,0
г. Севастополь	...	...	...	...	...	8	7	8	3,3	6	0,05	100,0*

\* Для Республики Крым и г. Севастополь – отношение 2016 к 2014 г.



Что касается сельского жилищного фонда, то и здесь в безусловных лидерах Краснодарский край – 60 млн. кв. м (43,2%), почти в два раза меньше сельского жилья в Ростовской области (33 млн. кв. м – 23,7%), на почетном третьем месте оказывается Республика Крым (18 млн. кв. м – 12,9%). Напомним, что по объему городского жилфонда Республика Крым занимает всего лишь 5-е место. Максимальный рост сельского жилья демонстрирует опять-таки Краснодарский край (127,7%) – табл. 3.

Соотношение городского и сельского жилищного фонда по регионам ЮФО представлено на рис. 4.

**Обеспеченность населения жильем.** Обеспеченность населения жильем в 2016 г. в среднем по России составила 24,9 кв. м общей площади на одного человека, в том числе в городской местности – 24,5, в сельской – 26,1. Жилищная обеспеченность населения ЮФО находится на низком уровне – 23,4 кв. м на человека (7-е место среди всех федеральных округов). Ниже располагается только СКФО – 20,7 кв. м. Данная ситуация, во-первых, связана с тем, что в этих регионах больше многодетных и многопоколенных семей, чем в других частях страны, а, во-вторых, с положительным сальдо миграции в ЮФО из других федеральных округов (так, в северных районах значительно больше используемого сезонно и фактически неиспользуемого – даже брошенного – жилья). Рост жилищной обеспеченности на душу населения за период 2005-2016 гг. в ЮФО также ниже среднероссийского уровня (118,8% по сравнению с 119,7% в среднем по РФ – 4-е место среди федеральных округов) – рис. 5а.

Наиболее высокий уровень жилищной обеспеченности населения среди субъектов ЮФО зафиксирован в Республике Адыгея – 26,6 кв. м/чел. (это выше уровня, среднего для РФ и ЮФО), наименьший – в Республике Крым и г. Севастополь – 17,1 и 18 кв. м/чел. (8-е и 7-е место среди субъектов ЮФО, соответственно). Наибольший рост жилищной обеспеченности продемонстрировал Краснодарский край 129,5%, наименьший – Республика Крым (111,%) и падение – в г. Севастополь (уровень обеспеченности 2016 г. составил 84,9% уровня 2014 г.) – рис. 5б.

Таблица 3

Сельский жилищный фонд по субъектам ЮФО, млн. кв. м

	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Доля в ЮФО, 2016, %	Ранг доли	Индекс доли по МЛМ	Отношение 2016 к 2005, %
Российская Федерация	826	898	914	923	915	951	969	984	100			119,1
Южный ФО	103	111	113	115	117	134	138	139	4,3	6	0,05	135,0
Республика Адыгея	5	5	5	6	6	6	6	6	2,2	7	0,00	120,0
Республика Калмыкия	3	3	3	3	3	3	3	3	12,9	3	0,26	100,0
Республика Крым	...	...	...	...	...	16	17	18	43,2	5	1,00	112,5*
Краснодарский край	47	53	54	55	56	57	59	60	5,0	4	0,07	127,7
Астраханская область	6	7	7	7	7	7	7	7	9,4	2	0,18	116,7
Волгоградская обл.	13	13	14	14	14	14	14	13	23,7	1	0,53	100,0
Ростовская область	29	30	30	31	31	31	32	33	...	...	...	113,8
г. Севастополь	...	...	...	...	...	0,3	...	...	...	...	...	...

\* Для Республики Крым отношение 2016 к 2014 г.

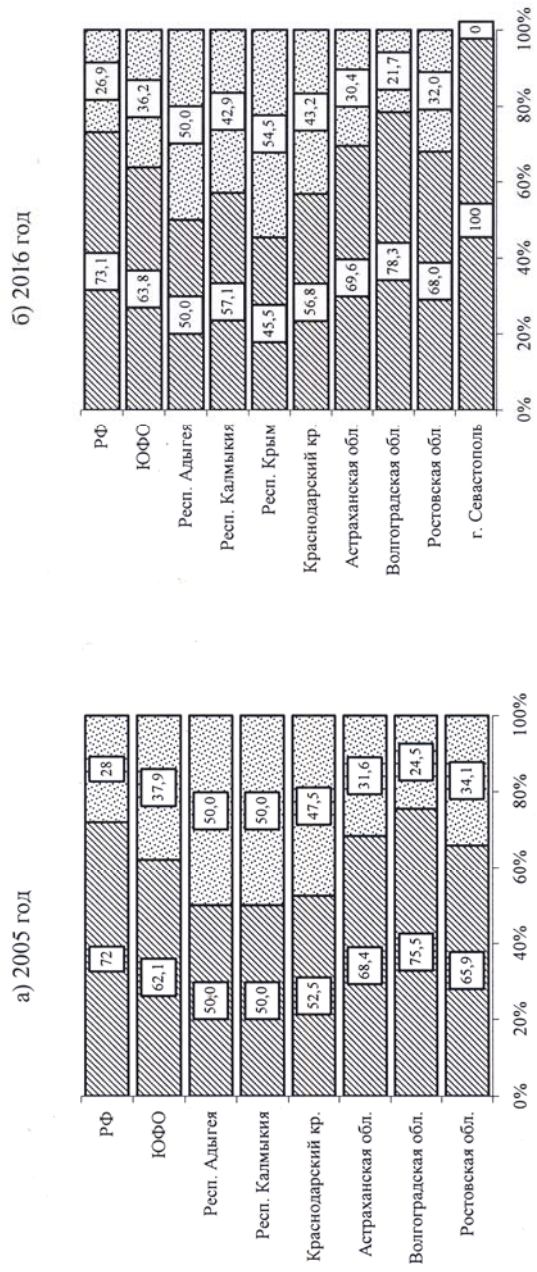


Рис. 4. Соотношение городского (▨) и сельского (▩) жилищного фонда по субъектам ЮФО в 2005 и 2016 гг.

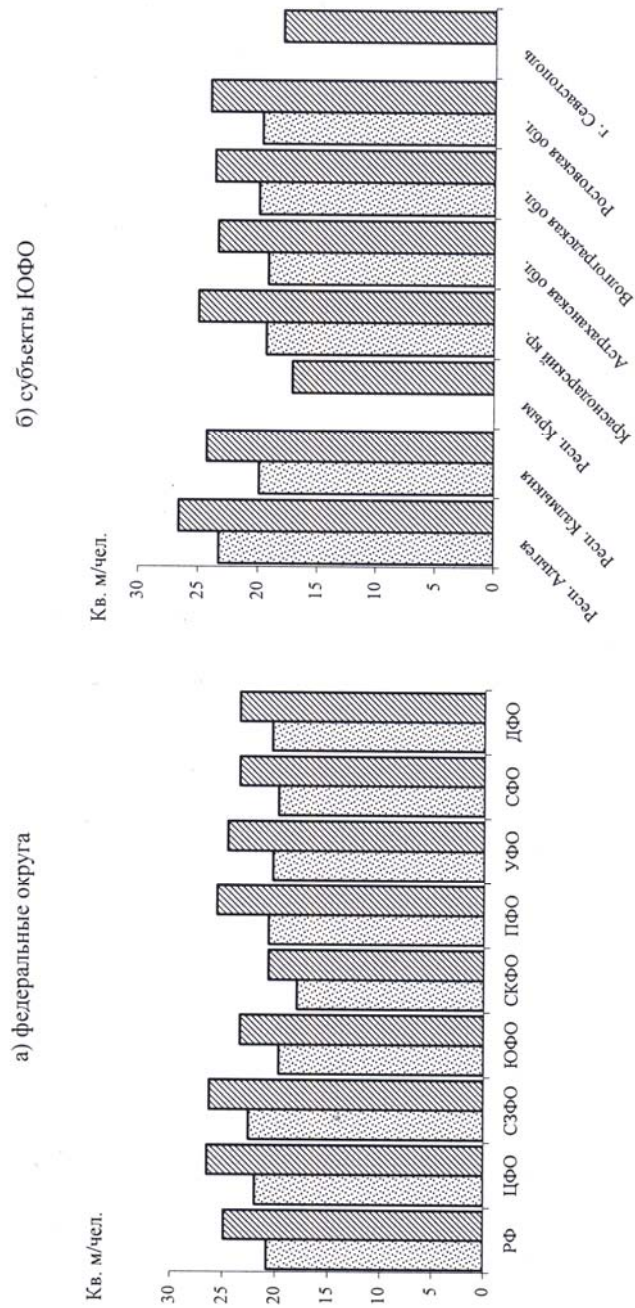


Рис. 5. Жилищная обеспеченность в расчете на одного жителя в 2005 г. (штриховка) и 2016 г. (сетка)

Более точная диагностика жилищной обеспеченности должна учитывать и другие обстоятельства: нарастание объемов «сезонного жилья» в курортных районах Краснодарского края и Республики Крым, а также специфическое географическое положение Республики Адыгея, наиболее развитая часть которой входит в Краснодарскую агломерацию, что, по-видимому, и объясняет лидерство этой Республики по показателю жилищной обеспеченности.

**Доля ветхого и аварийного жилья.** Одной из серьезнейших проблем является высокая степень изношенности российского жилищного фонда. Статистическое наблюдение до 2016 г. охватывало ветхое и аварийное жилье, а позднее, в связи с правовой неопределённостью понятия «ветхое» жилье, ограничилось только аварийным. С известной долей условности ветхое и аварийное жилье можно считать некачественным (хотя зачастую в категорию ветхого и попадали дома с формально 100% износом несущих конструкций, но вполне комфортные). Общая площадь ветхого и аварийного жилья на конец 2016 г. составила 89,1 млн. кв. м – 2,4% всего жилищного фонда России (для примера, в 1990 г. было 32,2 млн. кв. м, или 1,3%). Столь высокие объемы ветхого и аварийного жилищного фонда связаны, с одной стороны, с недостаточным объемом строительства нового и капитального ремонта старого жилья (накопленный хронический «недоремонт»), с другой, – с низкими темпами сноса или вывода устаревшего жилищного фонда из эксплуатации (они примерно в 4-5 раз отстают от нормативных показателей).

ЮФО, наряду с ЦФО, имеет наиболее благоприятные показатели доли ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда (1,2% по сравнению с 2,4% в среднем по РФ – первое место). Причем по этому показателю дифференциация федеральных округов весьма значительная. Максимальная доля в 2016 г зафиксирована в ДФО – 6%, в СКФО – 4,8% (8-е и 7-е места, соответственно). ЮФО сильно лидирует среди всех федеральных округов по темпам снижения этого показателя: если в 2016 г. доля устаревшего жилья составила здесь 1,2%, то в 2005 г. было 9,3%. В то же время в ряде федеральных округов эта доля либо осталась практически на прежнем месте (УФО, ПФО), либо возросла (СКФО, ДФО) – табл. 4.

Таблица 4

Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда по федеральным округам, %

	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Ранг, 2016	Индекс по МЛМ	Отношение 2016 к 2005, %
<b>Российская Федерация</b>	3,2	3,1	3,0	3,0	2,8	2,7	2,5	2,4			75,0
<b>Центральный ФО</b>	2,0	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7	1,5	1,4	2	0,96	70,0
<b>Северо-Западный ФО</b>	3,3	3,3	3,2	3,2	2,9	2,4	2,2	2,3	3-4	0,77	69,7
<b>Южный ФО</b>	9,3	2,0	1,9	1,8	1,7	1,5	1,2	1,2	1	1,00	12,9
<b>Северо-Кавказский ФО</b>	2,5	6,8	6,6	6,5	6,6	6,5	5,9	4,8	7	0,25	192,0
<b>Приволжский ФО</b>	2,5	2,9	2,5	2,5	2,4	2,4	2,2	2,3	3-4	0,77	92,0
<b>Уральский ФО</b>	3,1	3,1	3,1	3,1	3,0	3,1	2,9	3,1	5	0,60	100,0
<b>Сибирский ФО</b>	4,2	4,7	3,1	3,2	3,9	3,7	3,4	3,5	6	0,52	83,3
<b>Дальневосточный ФО</b>	5,7	1,9	4,6	4,4	5,7	5,9	5,8	6,0	8	0,00	105,3

Среди регионов – субъектов ЮФО самая низкая доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилфонда (0,3%) в 2016 г. наблюдается в Республике Адыгея и городе Севастополь. Наибольшая доля устаревшего жилого фонда в том же году отмечается в Астраханской области (4,2%). Во всех субъектах ЮФО доля ветхого и аварийного жилья за рассматриваемый период снизилась, в наибольшей степени – в Республике Адыгея (с 1,6 до 0,3%) – кроме Республики Крым и Севастополя, где она возросла, возможно, из-за улучшения регистрации такого жилья в связи с присоединением к РФ (табл. 5). В то же время, нельзя согласиться с утверждением, что «в Крыму проблема устаревшего жилищного фонда стоит особенно остро» [2], поскольку удельный вес ветхого и аварийного жилья там ниже среднероссийского. Необходимо иметь в виду, что согласно официально применяемой методике неучтенным остается ветхий и аварийный фонд в индивидуальном жилищном секторе.

**Ввод в действие жилых домов.** В 2016 г. в ЮФО введено 8962 тыс. кв. м общей площади жилья или 11,2% общего ввода жилья в России (рис. 6). По этому показателю ЮФО занял 3-е место среди всех федеральных округов. Рост ввода жилья за период 2005-2016 гг. составил 203,3% – 4-е место среди федеральных округов РФ.

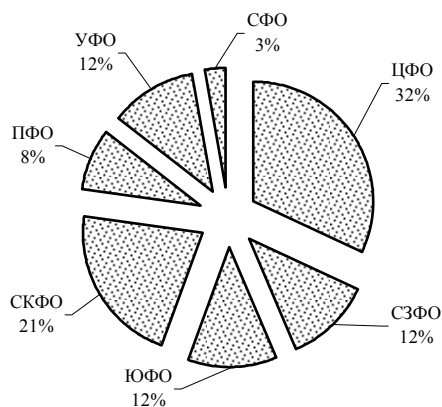


Рис. 6. Доля ввода в действие жилых домов в общем объеме ввода по федеральным округам РФ в 2016 г.

Таблица 5

Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда по субъектам ЮФО, %

	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Ранг, 2016	Индекс по МЛМ	Отношение 2016 к 2005, %
Российская Федерация	3,2	3,1	3,0	3,0	2,8	2,7	2,5	2,4			75,0
Южный ФО	9,3	2,0	1,9	1,8	1,7	1,5	1,2	1,2			12,9
Республика Адыгея	1,9	1,8	1,8	1,8	1,1	0,4	0,3	0,3	1-2	1,00	18,8
Республика Калмыкия	1,3	2,3	2,1	1,8	0,9	0,8	0,7	0,7	4	0,90	53,8
Республика Крым	...	...	...	...	...	1,2	1,8	1,8	7	0,62	150,0*
Краснодарский край	1,4	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,7	0,9	3	0,92	42,9
Астраханская область	11,5	9,4	9,1	8,8	9,9	8,5	4,0	4,2	8	0,00	36,5
Волгоградская обл.	2,2	1,8	1,6	1,6	1,3	1,2	1,2	1,2	5	0,77	54,5
Ростовская область	2,2	1,7	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	6	0,72	63,6
г. Севастополь	...	...	...	...	...	0,2	0,2	0,3	1-2	1,00	150,0*

\* Для Республики Крым и г. Севастополь – отношение 2016 к 2014 г.



В 2016 г. падение жилищного строительства по отношению к предыдущему, а также к 2014 г. наблюдалось в большинстве федеральных округов, также как и в России в целом. В среднем по РФ объем ввода жилья в 2016 г. составил 95,3% по отношению к 2014 г. и 94% – к 2015 г. В ЮФО соответствующие цифры составили 88,8% и 96,1%.

Среди субъектов ЮФО наибольший объем ввода жилья в Краснодарском крае: 4502 тыс. кв. м в 2016 г., что составляет 94,6% к уровню 2014 г. и 96,9% к 2015 г. Это половина ввода жилья во всем ЮФО, что во многом объясняется привлекательностью территории для внутрироссийской миграции. В два раза меньше, чем в Краснодарском крае, ввод жилья в Ростовской области: 2293 тыс. кв. м в 2016 г. (98,6% к 2014 г. и 95,2% к 2015 г.). Более 75% всего ввода жилья в ЮФО в 2016 г. приходится на эти два региона. В остальных субъектах ЮФО ввод жилья значительно меньше – от 0,8% в Республике Калмыкия до 8,4% в Волгоградской области (табл. 6).

***Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения.***

Если рассмотреть ввод жилья в расчете на 1000 человек населения, то для ЮФО этот показатель составляет 547 кв. м (3-е место), что совпадает со среднероссийским уровнем. В то же время рост этого показателя за рассматриваемый период оказался (наряду с ЦФО) одним из самых низких среди федеральных округов. Значение этого показателя в ЮФО в 2016 г. находится на более низком уровне, чем в 2012-2015 гг. (максимум пришелся на 2014 г. – 659 кв. м на 1 тыс. чел.) (табл. 7).

Считается, что для кардинального улучшения жилищной обеспеченности населения в приемлемые сроки (на протяжении жизненного цикла одного поколения) ежегодный ввод жилья должен составлять около 1 кв. м/чел. (1 тыс. кв. м на 1 тыс. чел.) в год. Например, в период интенсивного решения жилищной проблемы в Японии ежегодно строилось 0,9-1 кв. м жилья на человека, в США – 0,7-0,8 кв. м, во Франции и Германии – около 0,7 кв. м. Китай уже длительное время поддерживает строительную активность на уровне 1 кв. м/чел. Декларируемые 140 млн. кв. м вводимого жилья в год (1 кв. м/чел.) пока остаются недостижимыми для России.

Таблица 6

Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений

	2005 г.	2010 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Доля в ЮФО, 2016, %	Ранг 2016	Индекс по МЛМ	Отношение 2016 к 2005, %
Российская Федерация	43560	58431	65742	70485	84191	85350	80240	100,0			184,2
Южный ФО	4409	6803	7934	7706	10098	9321	8962	2,6	6	0,04	203,3
Республика Адыгея	72	135	98	107	271	297	235	0,8	8	0,00	326,4
Республика Калмыкия	49	87	85	111	125	126	71	0,8	5	0,05	144,9
Республика Крым	...	...	...	...	634	253	286	3,2	5	1,00	45,1*
Краснодарский край	1940	3606	4371	3949	4759	4644	4502	50,2	1	1,00	232,1
Астраханская область	648	500	511	595	624	575	603	6,7	4	0,12	93,1
Волгоградская область	515	667	885	810	1115	912	754	8,4	3	0,15	146,4
Ростовская область	1186	1809	1984	2134	2325	2409	2293	25,6	2	0,50	193,3
г. Севастополь	...	...	...	...	245	105	219	2,4	7	0,03	89,4*

\* Для Республики Крым и г. Севастополь отношение 2016 к 2014 г.

Таблица 7

Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения в федеральных округах РФ,  
кв. м общей площади жилых помещений

	2005 г.	2010 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Ранг, 2016	Индекс по МЛМ	Отношение 2016 к 2005, %
Российская Федерация	304	409	459	491	575	583	547			179,9
Центральный ФО	401	455	471	523	631	655	612	2	0,91	152,6
Северо-Западный ФО	289	408	426	464	606	653	639	1	1,00	221,1
Южный ФО	318	491	571	553	659	639	547	3	0,91	152,6
Северо-Кавказский ФО	200	323	394	433	521	516	516	6	0,57	258,0
Приволжский ФО	299	416	476	513	567	569	545	4	0,67	182,3
Уральский ФО	293	399	523	538	651	647	518	5	0,58	176,8
Сибирский ФО	225	343	386	414	460	485	448	7	0,33	199,1
Дальневосточный ФО	144	261	318	348	393	358	354	8	0,00	245,8

Аналогично в ЮФО для достижения ежегодного ввода жилья до уровня 1 тыс. кв. м/1000 чел. его нужно будет увеличить почти в два раза, а с учетом положительного сальдо внутророссийской миграции – еще больше.

Максимальный уровень ввода жилья в расчете на 1 тыс. чел. в Краснодарском крае – 812 тыс. кв. м/1000 чел., что почти сопоставимо с целевым показателем, и, как уже указано выше, определяется во многом спросом со стороны внутренних мигрантов. В остальных регионах ЮФО ввод жилья на 1 тыс. чел. значительно ниже: от 150 кв. м в Республике Крым до 592 кв. м в Астраханской области (табл. 8).

**Показатели улучшения жилищных условий семей.** «Доля семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия (за год, в процентах) от числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях» – так официально называется этот показатель в статистике. Данный показатель продемонстрировал в межкризисный период резко негативную динамику. Так, если в 2014 г. регионов России, где более 9% семей-очередников получили жилье по очереди, было всего 11, то в 2010 г. – таких регионов было 38. После кризиса 2014 г. этот показатель стабилизировался, с некоторой тенденцией к дальнейшему падению.

В 2016 г. наиболее благоприятные показатели продемонстрирован в ДФО (жилье получили 8,6% семей-очередников), а наименее – в ЮФО (3,5%) и СКФО (2,1%) (табл. 9).

В ЮФО поразительный рост этот показатель продемонстрировал в г. Севастополь: 33% семей, состоявших в очереди на жилье, получили его в 2016 г. (по сравнению с 1,3% в 2015 г. и 0,4% в 2014 г.). Республика Крым при этом осталась на последнем месте (1,1%). Из остальных регионов высокие показатели у Ростовской области – 7,3% семей, получивших жилье (табл. 10).

**Благоустройство жилищного фонда.** Важным индикатором, характеризующим качество жилья, может служить удельный вес общей площади жилья, оборудованного основными видами коммунальных услуг: водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, сетевым или сжиженным газом.

Таблица 8

Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения в субъектах ЮФО,  
кв. м общей площади жилых помещений

	2005 г.	2010 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Ранг 2016	Индекс по МЛМ	Отношение 2016 к 2005, %
Российская Федерация	304	409	459	491	576	583	547			179,9
Южный ФО	401	455	471	523	631	655	612			152,6
Республика Адыгея	162	307	220	240	605	658	520	4	0,56	321,0
Республика Калмыкия	166	302	299	392	445	451	254	7	0,16	153,0
Республика Крым					337	133	150	8	0,00	44,5
Краснодарский край	379	690	824	736	877	847	812	1	1,00	214,2
Астраханская область	645	495	504	586	612	564	592	2	0,67	91,8
Волгоградская область	194	255	342	315	435	357	297	6	0,22	153,1
Ростовская область	273	423	466	502	548	568	542	3	0,59	198,5
г. Севастополь					633	258	517	5	0,55	81,7

\* Для Республики Крым и г. Севастополь – отношение 2016 к 2014 г.

Таблица 9

Доля семей, состоящих в очереди на получение жилья и доля семей, получивших жилье, от числа семей-очередников по федеральным округам РФ, 2014-2016, %

Регион	Удельный вес семей,										Индекс по МЛМ
	состоящих в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей				получивших жилье помещения, в числе семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях						
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Ранг, 2016 г.	
Российская Федерация	4,9	4,7	4,6	5,0	5,0	4,9	5,0	5,0	4,9	6	0,34
Центральный ФО	3,1	3,0	2,9	4,7	4,7	4,3	4,7	4,7	4,3	2	0,62
Северо-Западный ФО	6,6	6,4	6,1	6,3	5,6	6,1	6,3	5,6	6,1	7	0,22
Южный ФО	3,6	3,6	3,6	4,7	3,8	3,5	4,7	3,8	3,5	8	0,00
Северо-Кавказский ФО	8,4	7,9	8,1	2,2	1,9	2,1	2,2	1,9	2,1	4-5	0,46
Приволжский ФО	5,7	5,5	5,4	4,8	5,1	5,1	4,8	5,1	5,1	4-5	0,46
Уральский ФО	5,2	4,9	4,5	6,0	5,2	5,1	6,0	5,2	5,1	3	0,49
Сибирский ФО	5,6	5,3	5,2	5,0	5,4	5,3	5,0	5,4	5,3	3	0,49
Дальневосточный ФО	5,0	4,9	4,9	9,4	8,7	8,6	9,4	8,7	8,6	1	1,00

Таблица 10

Доля семей, состоящих в очереди на получение жилья и доля семей, получивших жилье, от числа семей-очередников по субъектам ЮФО, 2014-2016, %

	Удельный вес семей												
	состоящих в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей				получивших жилые помещения, в числе семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях						Индекс по МЛМ		
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Ранг, 2016 г.			
Российская Федерация	4,9	4,7	4,6	5,0	5,0	4,9	5,0	5,0	4,9				
Южный ФО	3,6	3,6	3,6	4,7	3,8	3,5	4,7	3,8	3,5				
Республика Адыгея	4,3	4,3	4,2	5,7	10,0	5,8	5,7	10,0	5,8			3	0,15
Республика Калмыкия	12,6	12,6	12,0	2,6	2,1	2,3	2,6	2,1	2,3			6	0,04
Республика Крым	5,2	4,9	5,0	0,1	0,5	1,1	0,1	0,5	1,1			8	0,00
Краснодарский край	4,2	4,0	3,9	3,9	3,2	2,2	3,9	3,2	2,2			7	0,03
Астраханская область	6,0	5,7	5,4	5,0	3,5	4,2	5,0	3,5	4,2			5	0,10
Волгоградская обл.	2,9	2,8	2,6	3,2	4,4	4,4	3,2	4,4	4,4			4	0,10
Ростовская область	2,4	2,3	2,3	7,9	7,9	7,3	7,9	7,9	7,3			2	0,19
г. Севастополь	2,9	0,2	3,2	0,4	1,3	33,0	0,4	1,3	33,0			1	1,00

В табл. 11-12 приведены удельные веса общей площади жилых помещений, оборудованной перечисленными видами благоустройства, за 2010 и 2016 гг. в разрезе федеральных округов. Из приведенных данных видно, что по такому важному показателю, как оснащенность жилья водопроводом, ЮФО занимает одно из последних мест (шестое) среди всех федеральных округов. Однако, при сохранении ранговой позиции, за период 2010-2016 гг. по ЮФО можно отметить некоторое увеличение удельного веса общей площади жилья, оборудованной водопроводом – с 75% в 2010 г. до 81,2% в 2016 г., что почти соответствует среднероссийскому уровню (81,9%). Схожая ситуация наблюдается по оснащению канализацией, централизованным отоплением и горячим водоснабжением.

Наиболее высокий и превышающий среднероссийский уровень оснащенности для ЮФО можно отметить в сфере газификации жилого фонда – по оборудованию сетевым или сжиженным газом округ занимает третье место среди всех федеральных округов – 84% жилья при среднем по России 66,3% в 2016 г. Однако следует учитывать, что по комфортности газифицированное жилье (при условии наличия центрального отопления и горячего водоснабжения, в котором газ используется только для приготовления пищи) не уступает жилью с напольными электрическими плитами, а по безопасности последние даже предпочтительнее.

***Рынок жилья и финансовая доступность жилья для населения. Цены на первичном и вторичном рынках жилья.*** Динамика цен (номинированных в рублях) на первичном и вторичном рынках жилья в федеральных округах России и субъектах ЮФО представлена на рис. 7 и 8. Цены росли вплоть до кризисного 2008 г. – так, за один только 2006 г. они почти удвоились. После кризиса 2008-2009 гг. произошло некоторое снижение цен на рынке, затем – их стабилизация или даже некоторый рост, чему во многом способствовало быстрое восстановление макроэкономических параметров в те годы. В полной мере ценовой пузырь, надувшийся на жилищном рынке в середине 2000-х годов, стал постепенно сдуваться только после кризиса 2014 г. Ситуация, сложившаяся в последние годы, метко названа аналитиками рынка «колебательной стагнацией».



Таблица 11

## Благоустройство жилищного фонда по федеральным округам, 2016 г.

	Удельный вес общей площади, оборудованной, %						Индекс по методу линейного масштабирования (МЛМ)					
	водопровод	канализация	отопление	горячее водоснабжение	газ	водопровод	канализация	отопление	горячее водоснабжение	газ	Суммарный индекс	
Российская Федерация	81,9	77,1	85,6	68,7	66,3	1,00	1,00	0,89	1,00	0,66	4,56	
Центральный ФО	84,8	81,6	89,1	74,7	69,5	0,73	0,88	0,36	0,96	0,53	3,46	
Северо-Западный ФО	82,3	80,1	82,5	74,1	60,7	0,61	0,58	0,34	0,34	0,89	2,77	
Южный ФО	81,2	76,2	82,3	65,0	84,0	0,74	0,30	0,47	0,23	1,00	2,74	
Северо-Кавказский ФО	82,4	72,6	83,9	63,3	90,9	0,80	0,57	1,00	0,47	0,90	3,74	
Приволжский ФО	82,9	76,1	90,4	66,9	84,4	0,69	0,79	0,48	0,73	0,41	3,09	
Уральский ФО	81,9	78,9	84,0	70,7	53,1	0,04	0,00	0,00	0,00	0,03	0,07	
Сибирский ФО	75,9	68,8	78,1	59,9	28,9	0,00	0,42	0,28	0,14	0,00	0,84	
Дальневосточный ФО	75,5	74,2	81,5	62,0	27,1							

Таблица 12

Благоустройство жилищного фонда по субъектам ЮФО, 2016 г.

	Удельный вес общей площади, оборудованной, %						Индекс по методу линейного масштабирования (МЛМ)					
	водопровод	канализация	отопление	горячее водоснабжение	газ		водопровод	канализация	отопление	горячее водоснабжение	газ	Суммарный индекс
Российская Федерация	81,9	77,1	85,6	68,7	66,3		0,78	0,69	0,90	1,00	0,37	3,73
Южный ФО	81,2	76,2	82,3	65,0	84,0		0,78	0,69	0,90	1,00	0,37	3,73
Республика Адыгея	81,9	75,6	95,9	74,8	80,4		0,78	0,69	0,90	1,00	0,37	3,73
Республика Калмыкия	56,1	49,8	98,3	44,9	98,7		0,87	0,77	1,00	0,14	1,00	2,14
Республика Крым	84,8	78,6	75,9	56,3	88,0		0,76	0,72	0,14	0,73	0,63	2,81
Краснодарский край	81,3	76,9	77,5	65,3	78,7		0,76	0,72	0,14	0,73	0,31	2,66
Астраханская область	83,4	73,2	90,0	66,4	86,3		0,82	0,62	0,66	0,76	0,57	3,43
Волгоградская область	81,0	76,9	90,9	70,1	90,6		0,75	0,72	0,70	0,86	0,72	3,75
Ростовская область	80,4	75,7	81,9	66,3	86,0		0,73	0,69	0,33	0,75	0,56	3,06
г. Севастополь	89,2	87,4	74,0	40,2	69,8		1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	2,00

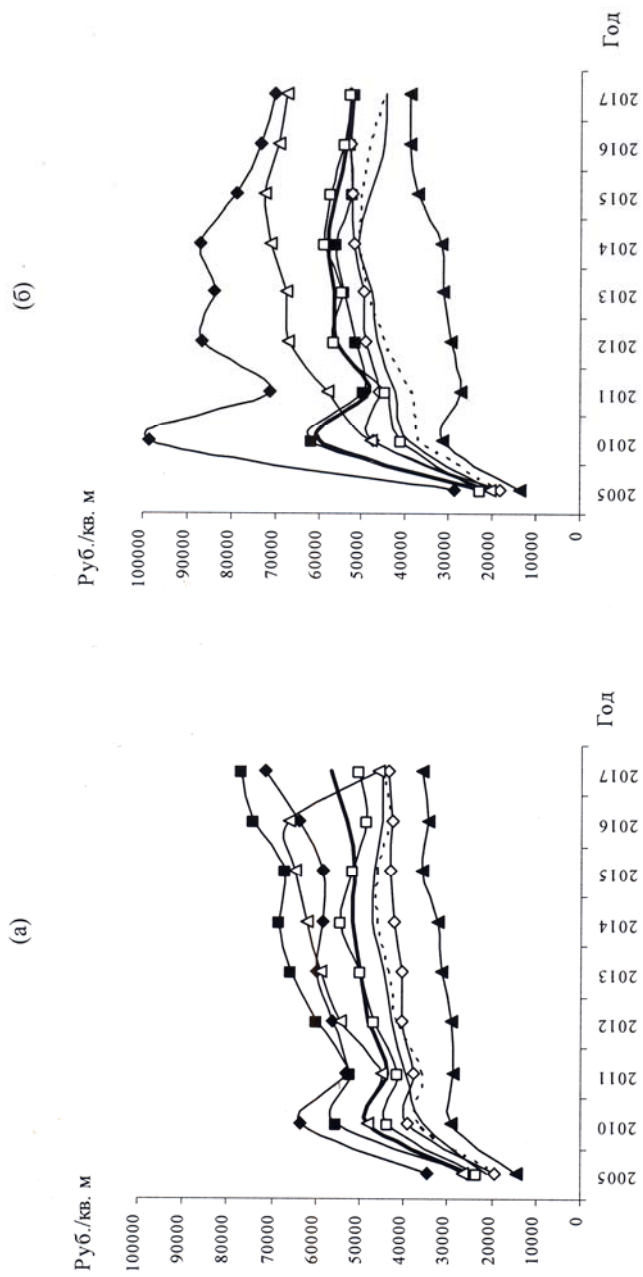
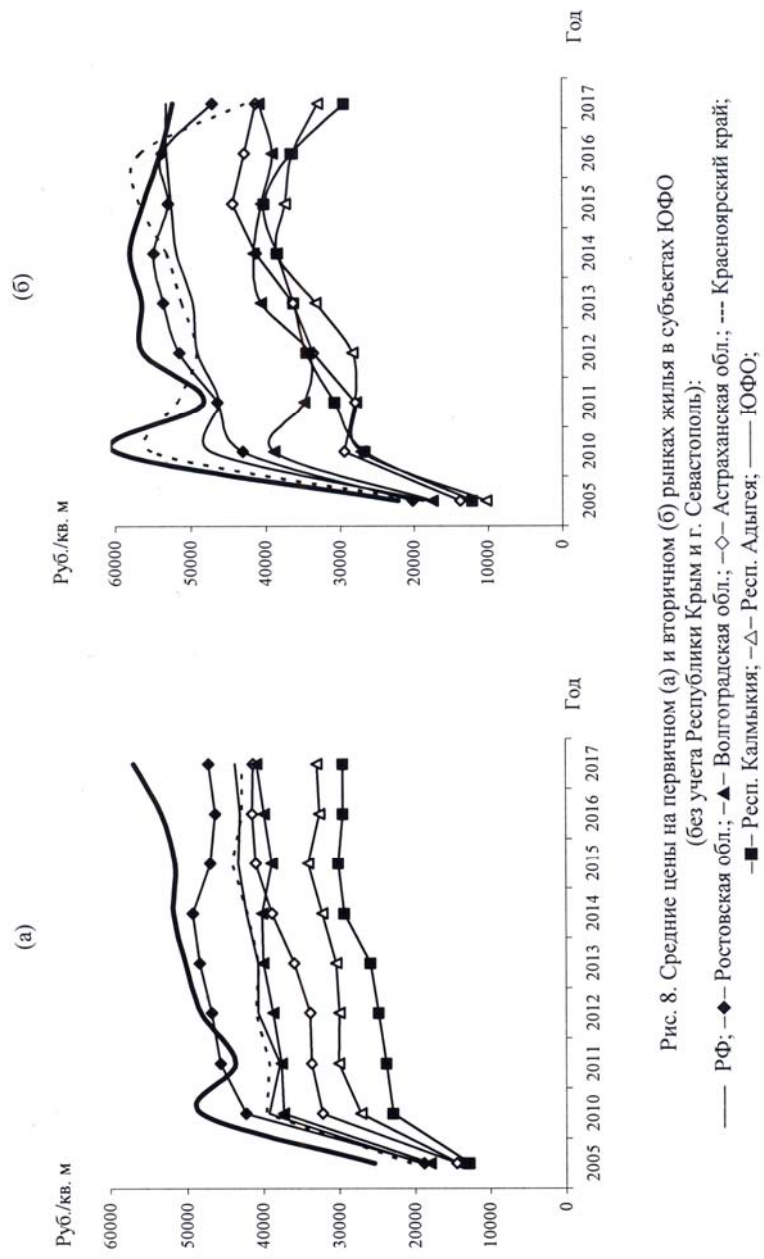


Рис. 7. Средние цены на первичном (а) и вторичном (б) рынках жилья в федеральных округах РФ:  
 — РФ; —◆— ЦФО; —■— СЗФО; —◇— ЮФО; —▲— УФО; —□— ПФО; —◆— СКФО; —◆— ДФО



К концу 2017 г. наиболее высокий уровень цен продемонстрирован в СЗФО – на первичном рынке и в ЦФО – на вторичном. ЮФО оказался на 7-м месте на первичном рынке (43666 руб./кв. м общей площади) и на 3-м – на вторичном (53193 руб./кв. м).

Что касается регионов ЮФО, то здесь лидируют г. Севастополь (62414 руб./кв. м на первичном рынке жилья и 65419 руб./кв. м на вторичном). Высокий уровень цен также на рынке новостроек в Республике Крым (49749 руб./кв. м) и на вторичном рынке жилья в Краснодарском крае (56238 руб./кв. м).

Ниже всего уровень цен в республиках Калмыкия – на первичном рынке (29433 руб./кв. м) и Адыгея – на вторичном (34633 руб./кв. м).

*Финансовая доступность жилья для населения на рынке.* Особенно остро стоят проблемы финансовой доступности жилья, приобретение которого по рыночным ценам недостижимо для значительной доли населения страны. Среди показателей, позволяющих оценивать доступность жилья, наиболее широкое распространение получил так называемый классический коэффициент доступности жилья. В России коэффициент доступности жилья для населения на рынке (НА) рассчитывается как количество лет, которое среднестатистическое домохозяйство должно откладывать весь свой годовой доход на покупку стандартной двухкомнатной квартиры (54 кв. м) по средней рыночной цене.

Из определения коэффициента доступности ясно, что его величина прямо пропорциональна ценам на рынке жилья и обратно пропорциональна уровню денежных доходов населения. Этот показатель носит достаточно условный характер, однако он позволяет легко связать уровень цен на жилье с доходами населения, проводить международные и межрегиональные сопоставления и др.

Доступным жильем на рынке считается, если значение коэффициента доступности жилья (НА) составляет не более 3-х лет. На практике это означает, что среднестатистическая семья может приобрести стандартную квартиру не более чем за 10 лет, выплачивая за нее не более трети совокупного семейного денежного дохода в год.

На первичном рынке жилья России число лет накопления на стандартную квартиру снизилось с 4,71 в 2005 г. до 2,71 лет в 2017 г., а на вторичном рынке жилья – снизилось за этот же период с 4,11 лет до 2,49 лет. В 2017 г. наиболее благоприятная ситуация с финансовой доступностью жилья на первичном рынке – в СКФО (2,23 лет), а самая низкая – в СЗФО (3,44 лет); ЮФО находится на 3-м месте (2,41 лет) – табл. 13.

Ситуация на вторичном рынке жилья существенно отличается от ситуации на рынке новостроек – здесь на первом месте по доступности находится СЗФО (2,31 лет), а на последнем – ЮФО (2,93 лет) (табл. 14).

Что касается регионов ЮФО, то здесь имеем значительную дифференциацию показателей доступности жилья. В 2017 г. на первичном рынке наиболее доступно жилье в Республике Адыгея и Краснодарском крае (1,93 лет). Они же продемонстрировали и наиболее высокие темпы улучшения доступности жилья. Наиболее неблагоприятные показатели доступности – в г. Севастополь и Респ. Крым (3,89 и 3,49 лет, соответственно) – табл. 15.

На вторичном рынке ситуация несколько другая: в лидерах – опять Республика Адыгея, а также Астраханская область (2,03 и 2,46 лет соответственно), Краснодарский край оказался на 3-м месте (2,54 лет). Аутсайдеры те же, что и на первичном рынке – г. Севастополь (4,07) и Республика Крым (3,82 лет) – табл. 16, рис. 10б. Только в двух субъектах ЮФО жилье на вторичном рынке доступнее, чем на первичном: это Волгоградская и Астраханская области. Это можно объяснить, во-первых, более низким качеством жилья, что видно по показателям ветхого (аварийного) жилья и благоустройства, особенно в Астраханской области (см. табл. 5, 12); дополнительным фактором для Волгоградской области следует признать отрицательное сальдо миграции, что ведёт к «бросовым» ценам в малых населённых пунктах области.

**Построение интегрального рейтинга уровня развития жилищной сферы.** Для построения интегрального рейтинга федеральных округов РФ и регионов – субъектов ЮФО по уровню развития жилищной сферы использовано 7 показателей (2016 г.):

- жилищная обеспеченность;
- доля ветхого и аварийного жилья;
- ввод жилья на 1000 чел.;

Таблица 13

Коэффициент доступности жилья на первичном рынке в федеральных округах РФ,  
на конец года, руб./кв. м общей площади\*

	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Ранг, 2017 г.	Индекс по МЛМ	Отношение 2017 к 2005, %
Российская Федерация	4,71	3,81	3,15	3,11	2,90	2,79	2,54	2,60	2,71			57,5
Центральный ФО	4,78	3,87	2,94	2,82	2,68	2,50	2,27	2,44	2,64	5	0,34	55,2
Северо-Западный ФО	4,08	4,17	3,69	3,84	3,76	3,60	3,11	3,36	3,44	8	1,00	84,3
Южный ФО	5,03	3,90	3,42	3,24	2,80	2,60	2,40	2,45	2,41	3	0,15	47,9
Северо-Кавказский ФО	4,74	3,30	2,89	2,56	2,49	2,37	2,34	2,21	2,23	1	0,00	47,0
Приволжский ФО	4,30	3,47	3,10	3,15	2,96	2,86	2,61	2,53	2,57	4	0,28	59,8
Уральский ФО	3,67	2,99	2,60	2,66	2,59	2,68	2,36	2,25	2,31	2	0,07	62,9
Сибирский ФО	4,73	3,58	3,60	3,49	3,28	3,31	2,99	2,86	2,84	7	0,50	60,0
Дальневосточный ФО	4,40	3,46	2,95	3,21	3,06	2,92	2,68	2,74	2,71	9	0,40	61,6

\* Расчеты авторов.

Таблица 14

Коэффициент доступности жилья на вторичном рынке в Федеральных округах РФ, на конец года, руб./кв. м общей площади\*

	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Ранг, 2017 г.	Индекс по МЛМ	Отношение 2017 к 2005, %
Российская Федерация	4,11	4,75	3,48	3,64	3,27	3,14	2,77	2,63	2,49			60,9
Центральный ФО	3,94	6,00	3,93	4,34	3,77	3,73	3,06	2,80	2,59	4-5	0,55	65,7
Северо-Западный ФО	3,81	4,66	3,51	3,30	3,11	2,95	2,44	2,40	2,31	1	1,00	60,6
Южный ФО	4,75	4,70	4,18	3,90	3,41	3,20	2,92	3,03	2,93	8	0,00	61,7
Северо-Кавказский ФО	4,59	3,56	2,74	2,60	2,49	2,33	2,44	2,51	2,42	2	0,82	52,7
Приволжский ФО	4,31	3,50	3,32	3,40	3,34	3,17	2,86	2,83	2,59	4-5	0,55	60,1
Уральский ФО	3,55	2,83	2,82	3,22	2,83	2,90	2,63	2,50	2,43	3	0,81	68,5
Сибирский ФО	4,46	3,91	3,86	3,80	3,50	3,57	3,07	2,87	2,82	7	0,18	63,2
Дальневосточный ФО	3,40	3,45	3,80	3,95	3,50	3,34	3,01	2,85	2,72	9	0,34	80,0

\* Расчеты авторов.



Таблица 15

Коэффициент доступности жилья на первичном рынке в субъектах ЮФО,  
на конец года, руб. за кв. м общей площади\*

	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Ранг, 2017 г.	Индекс по МЛМ	Отношение 2017 к 2005, %
<b>Российская Федерация</b>	4,71	3,81	3,15	3,11	2,90	2,79	2,54	2,60	2,71			57,5
<b>Южный ФО</b>	5,03	3,90	3,42	3,24	2,80	2,60	2,40	2,45	2,41			47,9
Республика Адыгея	5,50	3,32	3,16	2,64	2,46	2,19	2,26	2,07	1,93	1-2	1,00	35,1
Республика Калмыкия	8,01	4,42	4,04	3,65	3,43	3,55	3,17	3,03	2,95	6	0,48	36,8
Республика Крым	...	...	...	...	...	...	4,86	3,81	3,49	7	0,20	71,8
Краснодарский край	5,56	3,52	3,13	2,83	2,36	2,19	2,10	1,96	1,93	1-2	1,00	34,7
Астраханская область	3,86	3,29	3,15	2,85	2,73	2,63	2,55	2,73	2,75	4	0,58	71,2
Волгоградская область	4,58	4,07	3,89	3,63	3,41	3,16	2,68	2,89	2,82	5	0,55	61,6
Ростовская область	4,43	4,34	4,28	3,88	3,45	3,16	2,65	2,56	2,55	3	0,68	57,6
г. Севастополь	...	...	...	...	...	...	4,87	3,55	3,89	8	0,00	79,9

\* Расчеты авторов.

Таблица 16

Коэффициент доступности жилья на вторичном рынке в субъектах ЮФО, на конец года, руб. за кв. м общей площади\*

	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Ранг, 2017 г.	Индекс по МЛМ	Отношение 2017 к 2005, %
<b>Российская Федерация</b>	4,11	4,75	3,48	3,64	3,27	3,14	2,77	2,63	2,49			60,9
<b>Южный ФО</b>	4,75	4,70	4,18	3,90	3,41	3,20	2,92	3,03	2,93			61,7
Республика Адыгея	3,96	3,32	2,92	2,49	2,69	2,61	2,48	2,31	2,03	1	1,00	51,3
Республика Калмыкия	7,64	5,15	5,22	5,08	4,81	4,65	4,24	3,76	3,72	9	0,17	48,7
Республика Крым	...	...	...	...	...	...	4,58	4,35	3,82	7	0,12	83,3
Краснодарский край	5,05	4,90	4,13	3,40	2,98	2,77	2,71	2,59	2,54	3	0,75	50,3
Астраханская область	3,67	3,00	2,61	2,83	2,75	2,79	2,77	2,82	2,46	2	0,79	67,0
Волгоградская область	4,46	4,24	3,59	3,20	3,46	3,27	2,89	2,83	2,62	4	0,71	58,7
Ростовская область	4,77	4,41	4,36	4,27	3,83	3,52	2,99	2,98	2,87	5	0,59	60,2
г. Севастополь	...	...	...	...	...	...	6,35	4,53	4,07	8	0,00	64,1

\* Расчеты авторов.

Таблица 17

Расчет интегрального ранга уровня развития жилищной сферы федеральных округов РФ по методу линейного масштабирования, 2016 г.\*

Показатели уровня развития жилищной сферы	Индекс/ ранг	ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Жилищная обеспеченность	Индекс МЛМ	1,00	0,97	0,47	0,00	0,84	0,67	0,48	0,48
	Ранг	1	2	7	8	3	4	5	6
Доля ветхого и аварийного жилья	Индекс МЛМ	0,96	0,77	1,00	0,25	0,77	0,60	0,52	0,00
	Ранг	2	3,5	1	7	3,5	5	6	8
Ввод жилья на 1000 чел.	Индекс МЛМ	0,91	1,00	0,91	0,57	0,67	0,58	0,33	0,00
	Ранг	2	1	3	6	4	5	7	8
Доля семей, получивших жилье, от числа семей-очередников	Индекс МЛМ	0,34	0,62	0,22	0,00	0,46	0,46	0,49	1,00
	Ранг	6	2	7	8	4,5	4,5	3	1
Индекс МЛМ удельного веса общей площади, оборудованной коммунальными удобствами	Индекс МЛМ	4,56	3,46	2,77	2,74	3,74	3,09	0,07	0,84
	Ранг	1,8	3,4	4,8	4,4	2,8	4	7,6	7,2
Средний ранг удельного веса общей площади, оборудованной коммунальными удобствами	Индекс МЛМ	0,34	1,00	0,15	0,00	0,28	0,07	0,50	0,40
	Ранг	5	8	3	1	4	2	7	6
Финансовая доступность жилья на первичном рынке в 2017 г.	Индекс МЛМ	0,55	1,00	0,00	0,82	0,55	0,81	0,18	0,34
	Ранг	4,5	1	8	2	4,5	3	7	6
Финансовая доступность жилья на вторичном рынке в 2017 г.	Индекс МЛМ	8,66	8,82	5,52	4,38	7,31	6,28	2,57	3,06
	Ранг	3,19	2,99	4,83	5,20	3,76	3,93	6,09	6,03
СУММАРНЫЙ ИНДЕКС ПО МЛМ		2	1	5	6	3	4	8	7
СРЕДНИЙ РАНГ		2	1	5	6	3	4	8	7
ИНТЕГРАЛЬНЫЙ РАНГ ПО МПШ		2	1	5	6	3	4	8	7
ИНТЕГРАЛЬНЫЙ РАНГ ПО МЛМ		2	1	5	6	3	4	8	7

\* Расчеты авторов.

- доля семей, получивших жилье, от числа семей-очередников;
- индекс по МЛМ удельного веса общей площади, оборудованной коммунальными удобствами:
- удельный вес общей площади, оборудованной водопроводом;
- удельный вес общей площади, оборудованной канализацией;
- удельный вес общей площади, оборудованной централизованным отоплением;
- удельный вес общей площади, оборудованной горячим водоснабжением;
- удельный вес общей площади, оборудованной газом;
- финансовая доступность жилья на первичном рынке в 2017 г.;
- финансовая доступность жилья на вторичном рынке в 2017 г.

Для получения интегрального рейтинга федеральных округов и регионов-субъектов ЮФО используем частные индексы, рассчитанные нами по методу линейного масштабирования: суммируем их по всем переменным, проранжируем в зависимости от полученной величины и вновь присвоим ранги в зависимости от места в новом ранжированном ряду. Применение метода линейного масштабирования (МЛМ) дает более точную картину распределения регионов, чем исчисление среднего значения ранга при применении метода порядкового шкалирования (МПШ), поскольку учитывает, как сильно различаются регионы между собой по тому или иному показателю.

В результате, имеем следующую картину ранжирования федеральных округов РФ и субъектов ЮФО в зависимости от величины интегрального ранга уровня развития жилищной сферы (табл. 17-18, рис. 9-10).

Составление рейтингов представляется нам весьма полезным, поскольку позволяет получить систематизированную информацию о региональной дифференциации изучаемого сектора экономики и оценить сравнительное положение различных регионов по тому или иному показателю или их комплексу.

Построение интегрального рейтинга уровня развития жилищной сферы методом линейного масштабирования по 7 характеристикам показало, что среди федеральных округов России лидируют ЦФО и СЗФО. ЮФО занимает 5-е место. В аутсайдерах – ДФО и СФО (табл. 17, рис. 9).

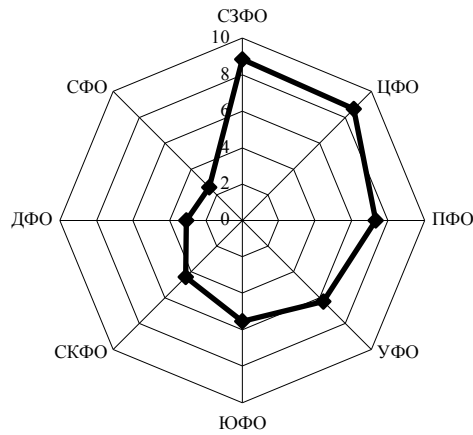


Рис. 9. Суммарный индекс МЛИМ по федеральным округам

Среди субъектов ЮФО, согласно интегральному рейтингу, на первом месте оказалась Республика Адыгея, на втором – Краснодарский край. Замыкают рейтинг – республики Калмыкия и Крым (7-е и 8-е место) – табл. 18, рис. 10. Высокая позиция Адыгеи, по нашему мнению, во многом объясняется ее географическим положением: ее северо-западная часть (Тахтамукайский и Теучежский районы и город Адыгейск) входит в Краснодарскую агломерацию, имеющую высокие показатели условий проживания населения.

Проведенный анализ статистических данных уровня развития жилищной сферы позволяет сделать следующий вывод. Стратегической целью жилищной политики должно стать создание социально-экономических перспектив улучшения жилищных условий для всех групп населения с разными денежными доходами, демографическими характеристиками и стартовыми жилищными условиями. Для выработки эффективных механизмов совершенствования жилищных условий назрела необходимость изменить принципы реализации жилищной политики. Ее основой должен стать принцип территориальной адресности, базирующийся на учете уровня социально-экономического и демографического развития регионов и городов, вместо единых унифицированных для всей страны подходов.

Таблица 18

Расчет интегрального ранга уровня развития жилищной сферы субъектов ЮФО по методу линейного масштабирования, 2016 г.\*

Показатели уровня развития жилищной сферы	Индекс/ранг	Республики								
		Респ. Адыгея	Респ. Кабардино-Балкарская	Респ. Карачаево-Черкесская	Респ. Чеченская	Респ. Ингушетия	Респ. Дагестан	Респ. Северная Осетия-Алания	Респ. Тыва	Респ. Хакасия
Жилищная обеспеченность	Индекс МЛМ	1,00	0,76	0,00	0,66	0,69	0,66	0,69	0,74	0,09
	Ранг	1	3	8	6	5	4	5	4	7
Доля ветхого и аварийного жилья	Индекс МЛМ	1,00	0,90	0,62	0,00	0,77	0,72	0,77	0,72	1,00
	Ранг	1,5	4	7	8	5	6	5	6	1,5
Ввод жилья на 1000 чел.	Индекс МЛМ	0,56	0,16	0,00	0,67	0,22	0,59	0,22	0,59	0,55
	Ранг	4	7	8	2	6	3	6	3	6
Доля семей, получивших жилье, от числа семей-очередников	Индекс МЛМ	0,15	0,04	0,00	0,10	0,10	0,19	0,10	0,19	1,00
	Ранг	3	6	8	5	4	2	4	2	1
Индекс МЛМ удельного веса общей площади, оборудованной коммунальными удобствами	Индекс МЛМ	3,73	2,14	2,81	3,43	3,75	3,06	3,75	3,06	2,00
	Ранг	3,8	5	4	4,2	3,3	5,2	3,3	5,2	5,2
Средний ранг удельного веса общей площади, оборудованной коммунальными удобствами	Индекс МЛМ	1,00	0,48	0,20	1,00	0,58	0,68	0,55	0,68	0,00
	Ранг	1,5	6	7	1,5	4	3	5	3	8
Финансовая доступность жилья на первичном рынке в 2017 г.	Индекс МЛМ	1,00	0,17	0,12	0,75	0,79	0,71	0,71	0,59	0,00
	Ранг	1	6	7	3	2	4	4	5	8
Финансовая доступность жилья на вторичном рынке в 2017 г.	Индекс МЛМ	8,44	4,64	3,75	7,20	6,23	6,80	6,80	6,58	4,65
	Ранг	2,26	5,29	7,00	3,26	4,46	4,61	4,61	4,03	5,24
СУММАРНЫЙ ИНДЕКС ПО МЛМ		1	7	8	2	4	5	3	4	6
СРЕДНИЙ РАНГ		1	7	8	2	4	5	3	4	6
ИНТЕГРАЛЬНЫЙ РАНГ ПО МЛМ		1	7	8	2	4	5	3	4	6
ИНТЕГРАЛЬНЫЙ РАНГ ПО МЛМ		1	7	8	2	4	5	3	4	6

\* Расчеты авторов.

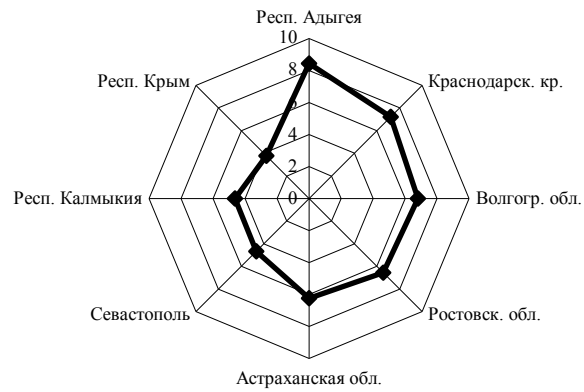


Рис. 10. Суммарный индекс МЛИМ по субъектам ЮФО

Без участия государства, региональных и муниципальных органов управления, например, в форме государственно-частного партнерства, не обойтись.

#### *Литература и информационные источники*

1. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2006, ..., 2017. Стат. сб. М.: Росстат, 2006, ..., 2017.
2. Фадеева О.А. Необходимость реновации в Крыму: преимущества и недостатки. // Лучшая научная статья–2017. Сб. статей XIII Международного научно-практического конкурса: в 2-х ч. 2017. С. 156-162.