

Д.э.н. Т.Д.Белкина,
ведущий научный сотрудник ИНП РАН

Тезисы доклада
«Некоторые оценки воспроизводства жилищного фонда
в Российской Федерации»

По мере того, как мир продолжает урбанизироваться, многие страны сталкиваются с проблемами в жилищном обеспечении растущего городского населения. По прогнозу Отдела народонаселения Департамента по экономическим и социальным вопросам ООН, доля городского населения в мире возрастет к 2050 году до 68% по сравнению с 55% в 2018г.

Что касается России, то на начало 2019г. население нашей страны составляло 146,8 млн человек. При этом в городских поселениях проживало 109,5 млн. чел., или около 75% общей численности населения. По высокому варианту прогноза Федеральной службы государственной статистики численность населения Российской Федерации в 2035г. достигнет 153,2 млн человек, в том числе городского – 116,9 млн чел., или 76,3% от суммарной численности.

Обозначенные мировым сообществом цели в области устойчивого развития подразумевают в том числе обеспечение доступа населения к достаточному, недорогому и безопасному жилью.

Что касается России, то согласно формально действующей Концепции долгосрочного социально-экономического развития, к 2020 году для каждой средней российской семьи должны были быть созданы возможности для приобретения квартиры площадью порядка 100 кв. метров, или примерно по 28-35 кв. м в расчете на одного человека. Однако эта задача не была решена.

По данным Организации экономического развития и сотрудничества, в среднем на одного россиянина приходится 0,9 комнаты по сравнению с 1,8 комнаты в среднем на одного человека в странах ОЭСР. Более 63% жилых единиц (квартир и индивидуальных домов) в России имеют менее 3-х жилых комнат, тогда как в развитых странах их доля не превышает 23-25%.

Обеспеченность жильем в России составляет порядка 25 квадратных метров общей площади на одного человека в отличие от 39 кв.м на человека в Германии и Франции и 70 кв. м в США.

Таким образом, россияне продолжают жить очень тесно. Сегодня в России более 20% жилищного фонда страны не имеет элементарных удобств. 2,4% жилищного фонда находится в ветхом и аварийном состоянии (и эта оценка явно занижена). Около 30% жилищного фонда нуждается в капитальном ремонте. И, хотя в российской статистике нет понятия трущобы, в реальности они существуют.

При этом в развитых странах – Германии, Франции, Великобритании, США – такие характеристики благоустройства как уровни обеспеченности водопроводом, ванной или душем, центральным отоплением – приближаются к 100%.

Несмотря на активное жилищное строительство, удельный вес затрат на жилищное строительство в общем объеме валового накопления основного капитала в России не превышает 15%. Это почти в два раза меньше, чем в развитых странах. Как следствие, в течение двух ближайших десятилетий вряд ли следует ожидать снижения потребности российского населения в жилье. Это связано еще и с тем, что запросы людей в жилищной сфере постоянно растут количественно и усложняются качественно.

По данным Росстата, в 2018 году ввод жилья на территории Российской Федерации составил 75,6 млн кв.м, что на 4,5% ниже, чем в 2017г. По предварительным оценкам, объемы жилищного строительства в 2019 г. выросли и составили 104,9% по сравнению с 2018г. Доля городского жилищного строительства в общем объеме вводов жилья в последние годы колеблется в диапазоне 72-75%. При этом темпы приращения и обновления жилищного фонда по территории России существенно различаются как в межрегиональном, так и во внутрирегиональном разрезе.

Исследования, проведенные на основе данных за 2011-2017гг., показали, что примерно 10% городского жилья вводится в эксплуатацию в городах Москва и Санкт-Петербург. Еще 50% - в городах-центрах субъектов Федерации (без Москвы и Санкт-Петербурга). Примерно 18-19% вводится в городах численностью более 100 тысяч человек (исключая Москву, Санкт-Петербург и центры регионов), и еще 18-20% - в городах численностью менее 100 тысяч человек и поселках городского типа.

По объемам ввода жилья среди федеральных округов лидируют ЦФО, ПФО, ЮФО. В них на протяжении всего рассматриваемого периода ежегодно вводилось в действие 61-63% от общего объема вводов нового жилья по стране. Но даже в этих федеральных округах жилищное строительство концентрировалось в небольшом числе городов.

В ЦФО (без г. Москвы) 43% объемов строительства пришлось на города Московской области. В ЮФО 75% вводов - это Ростовская обл. и Краснодарский край

(без городов Ростов-на-Дону и Краснодар). В ПФО 50% городского строительства – это строительство в Татарии, Башкортостане, Самарской и Саратовской областях (то есть в 4 регионах ПФО из 13).

Если говорить о городах с максимальными и минимальными объемами ввода жилья, то их перечень представлен в таблице 1.

Таблица 1. Города России с максимальными и минимальными объемами ввода жилья в 2017г. (тыс. кв. м общей площади)

ФО	Города	Максимальные вводы жилья	ФО	Города	Минимальные вводы жилья
ЮФО	Краснодар	2451,1	СЗФО	Ухта	15,2
СКФО	Махачкала	1193,8	СКФО	Невинномысск	14,5
ЮФО	Ростов-на-Дону	1118,5	УФО	Ноябрьск	10,9
ЦФО	Воронеж	1110,4	ЮФО	Камышин	9,3
СФО	Новосибирск	1037,5	СФО	Рубцовск	5,5

Индикатором, отражающим потенциал для роста объемов жилищного строительства, может считаться доля вводов в действие жилых домов, построенных населением. В 2017г. эта доля составила 44% от суммарного ввода жилья.

Безусловным лидером по индивидуальному жилищному строительству является Московская область. Вслед за ней идут Краснодарский край, Башкортостан, Республика Дагестан, Ростовская область.

Ряд городов – центров субъектов Федерации занимает среднее положение по удельным (в расчете на 1000 чел) объемам индивидуального жилищного строительства. Это Тамбов, Брянск, Кострома, Иваново. В них низок уровень экономической активности, но имеются достаточно развитая социальная сфера и благоприятные природно-климатические условия.

Практически все города – промышленные центры оказались на местах, близких к концу списка. Среди них такие промышленные гиганты как Череповец, Магнитогорск, Нижний Тагил, Стерлитамак и другие.

Выводы

Причины региональной неравномерности жилищного строительства объективны и объясняются уровнем инфраструктурной обустроенности территорий, климатическими и экологическими условиями, возможностями трудоустройства.

Основным инвестором, финансирующим строительство жилья, является население среднего и старшего возраста.

Практически все города – промышленные центры по показателям ввода жилья находятся в числе отстающих. Это обстоятельство показывает нежелание российского населения жить в городах-заводах и приобретать в них жилье.

Учитывая то, что значительная часть жилья, построенного в сельских поселениях, реально принадлежит и используется горожанами, следует уточнить методику учета жилищного фонда в городской и сельской местности. Это необходимо в том числе для более точных оценок жилищной обеспеченности городского и сельского населения.

Коэффициент доступности жилья утвержден в качестве целевого показателя развития жилищной сферы в ряде государственных программ. Это требует уточнения методики его расчета с целью объективной оценки доступности жилья для групп населения с разными доходами.

При развитии сферы жилищного строительства необходимо использовать гибкие инструменты жилищной политики, которые в полной мере учитывают потребности населения, выполняющего роль основного инвестора. Кроме того, необходимо учитывать цели социально-экономического и пространственного развития, связанные с ускорением экономического роста, а также задачами пространственного развития, технологического развития и национальной безопасности России.