

## СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ВЕТХОГО И АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ РЕГИОНОВ РОССИИ

© 2014 О.Ф. Чистик\*

**Ключевые слова:** реформирование жилищной сферы, обеспеченность жильем, качество жилья, ветхий и аварийный жилищный фонд

Представлена всесторонняя объективная оценка жилищного фонда и жилищных условий населения России. Предложен подход на основе структурно-динамического анализа аварийного жилищного фонда регионов России. Выделенные в ходе анализа различающиеся группы регионов с аварийным жилищным фондом служат основой принятия мер институционального и организационного характера, позволяющих обеспечить эффективное исполнение субъектами Российской Федерации обязательств по переселению граждан из жилищного фонда, признанного аварийным.

От решения проблемы стабилизации и повышения уровня и качества жизни населения на современном этапе социально-экономических реформ во многом зависят направленность и темпы дальнейших преобразований и политическая стабильность в обществе. Наличие инструментария в области исследования качества жизни является одним из важных условий повышения эффективности управленческих решений и усиления адресности программных мероприятий по направлению выравнивания уровней развития регионов.

Реформирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для жизнедеятельности человека, - важнейшее направление социально-экономических преобразований в стране.

Уровень развития жилищной сферы в России не соответствует предъявляемым требованиям, что в значительной степени влияет на снижение качества жизни населения. Реформирование жилищно-коммунального хозяйства становится одной из самых острых социально-экономических проблем современной России, несмотря на то, что оно продолжается уже более десяти лет и пока не принесло сколько-нибудь существенных результатов.

Для проведения жилищной политики статистика жилищных условий призвана дать всестороннюю и объективную информацию о жилищном фонде и жилищных условиях населения<sup>1</sup>. Жилищный фонд Российской Федерации постоянно увеличивался, хотя и

невысокими темпами: в 2011 г. по сравнению с 2005 г. он увеличился на 9,2% и составил 2956 млн м<sup>2</sup>; уровень обеспеченности жильем за этот период увеличивался на 13,3% и составил в 2011 г. в расчете на одного постоянного жителя 23,0 м<sup>2</sup>. Изменение обеспеченности населения жильем обусловлено не только строительством жилых домов и динамикой общей площади жилых помещений, но и демографическими тенденциями.

При неизменной численности населения страны в рассматриваемом периоде уровень обеспеченности жильем возрос бы в 2011 г. на 8,5% и составил бы не 23,3 м<sup>2</sup>, а лишь 21,2 м<sup>2</sup>.

Следует отметить, что обеспеченность населения жильем в сельской местности выше, чем в городской: в 2011 г. в Российской Федерации в расчете на одного жителя в городской местности приходилось 22,4 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, а в сельской - 24,5 м<sup>2</sup>, что на 6,3% больше. Однако при этом качество и уровень благоустройства жилого фонда в городах выше, чем в сельской местности.

При этом наблюдалась тенденция повышения жилищного строительства: при среднегодовом вводе жилья в рассматриваемом периоде в размере 55,6 млн м<sup>2</sup> в 2005 г. он составил 43,6 млн м<sup>2</sup>, а в 2011 г. - уже 60,1 млн м<sup>2</sup>, т.е. на 37,8% больше. Причинами этого стали улучшение макроэкономических показателей и увеличение ресурсов государственного бюджета и бюджетов домохозяйств. Процессу жилищного строительства противопоставляется процесс вы-

\* Чистик Ольга Филипповна, доктор экономических наук, профессор Самарского государственного экономического университета. E-mail: yurijchistik@yandex.ru.

вода из эксплуатации аварийного и ветхого жилищного фонда. Этот процесс описывается статистическим показателем - коэффициентом выбытия. Его величина в Российской Федерации в период 2005-2011 гг. составляла около 0,5%, а выбытие основных фондов перекрывалось их обновлением в 3-5 раз. Процесс улучшения жилищных условий проходил весьма медленно. В 2011 г. жилищные условия улучшили 6% нуждавшихся семей, из них 9% составляли молодые семьи и 3% - многодетные.

Для характеристики качества жилья в статистике находит широкое применение показатель *благоустройства жилищного фонда*, который определяется удельным весом общей площади, оборудованной различными видами коммунальных удобств. В России уровень благоустройства жилищного фонда в 2011 г. составил 69%, увеличившись по сравнению с 2005 г. на 13%. При этом в городах его величина составила 74%, превышая значение этого показателя в сельской местности в 3,7 раза.

Для характеристики состояния жилищного фонда используется показатель *степени износа*. Его расчет целесообразно производить раздельно по каждому из двух компонентов - по жилищному и коммунальному хозяйству. Следует отметить, что степень износа основных фондов жилищного хозяйства постоянно уменьшалась, а коммунального хозяйства - увеличивалась. Если в 2005 г. степень износа составляла, соответственно, 29,8 и 39,1% при разности между ними в 9,3 п.п., то в 2011 г. - 23 и 46,3% при разнице уже в 23,3 п.п. Износ коммунальных сетей можно характеризовать потерями доставляемых по ним воды или тепла. Потери тепла в сетях в 2005-2011 гг. возросли с 5,5 до 9,5% общей его подачи, т.е. на 4 п.п.

Приток средств в строительство жилья не сопровождался адекватным расширением мощностей коммунального хозяйства. Застройщики стремятся использовать уже существующие мощности, не вкладывая средства в обновление основных фондов коммунального хозяйства. В Российской Федерации сложилась значительная региональная дифференциация показателей износа основных фондов жилищно-коммунального хозяйства: так, степень износа основных фондов отрасли колебалась от 25 до 55%.

Быстрое устаревание жилищного фонда вызвано сложными условиями его формирования в годы военного и послевоенного периода,

а также продолжительным отсутствием капитального ремонта и низким качеством содержания жилья. Поэтому в настоящее время одно из приоритетных направлений жилищной политики - ликвидация ветхого и аварийного жилья, главной целью которого должна стать разработка механизмов привлечения бюджетных и иных материальных ресурсов.

Ветхий и аварийный жилищный фонд является одним из источников социальной напряженности, поскольку большинство проживающих в таких домах не в состоянии в настоящее время самостоятельно приобрести или получить на условиях найма жилье удовлетворительного качества. Около 60% аварийного жилищного фонда находится в регионах с низкой бюджетной обеспеченностью, а также в моногородах и поселках. Проблема ветхого жилья характерна для всех регионов Российской Федерации. По размеру ветхого и аварийного жилищного фонда лидирует Южный федеральный округ - 22%. Близки к нему Центральный, Сибирский и Приволжский федеральные округа - 19%, 17% и 16%, соответственно (в Северо-Западном - 10%, в Дальневосточном и Уральском - 8%).

В рыночной экономике для эффективного управления жилищным фондом в регионах возникает потребность в статистической информации<sup>2</sup>. Разработанный нами подход для выделения групп регионов с аварийным жилищным фондом на основе сравнительного структурно-динамического анализа предлагается применить в качестве инструмента принятия региональными органами власти адекватных управленческих решений. В 44 регионах удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади в 2011 г. к 2010 г. в процентном отношении ниже среднероссийского уровня. При этом его размер в 21 регионе от базисного уровня снизился: Брянская область (1,7)\*, Воронежская область (1,1), Ивановская область (2,5), Липецкая область (1,1), Московская область (1,4), Рязанская область (2,9), Смоленская область (2,4), Тамбовская область (3), Калининградская область (2,2), Ленинградская область (3), г. Санкт-Петербург (0,6), Республика Калмыкия (2,3), Волгоградская область (1,8), Ростовская область (1,7), Чеченская Республика (0,8), Нижегородская область (2,2), Пензенская область (2,8), Саратовская область (2,8), Алтайский край (2,3), Омская область (1,4), Хабаровский край (2,3).

\* Здесь и далее в скобках в 2010 г.

В 16 регионах удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда не изменился: Белгородская область (1,6), Курская область (0,6), Орловская область (2,4), г. Москва (0,3), Мурманская область (2,2), Псковская область (1,2), Республика Адыгея (1,8), Краснодарский край (1), Кабардино-Балкарская Республика (2,4), Карачаево-Черкесская Республика (1,2), Республика Башкортостан (1,2), Республика Мордовия (1,7), Республика Татарстан (1,3), Удмуртская Республика (2,3), Свердловская область (1,9), Челябинская область (1,6). В 7 регионах он возрос: Республика Северная Осетия - Алания (2,3), Ставропольский край (0,6), Чувашская Республика (1,5), Самарская область (2), Ульяновская область (1,1), Новосибирская область (2,9), Приморский край (2,2).

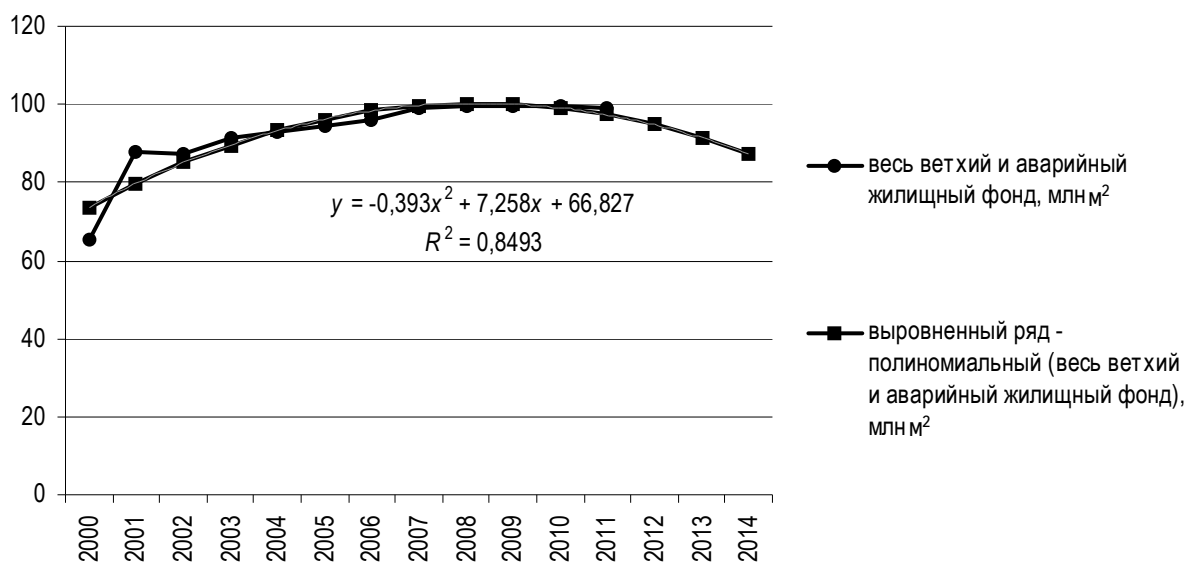
В 39 регионах удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади в 2011 г. к 2010 г. в процентном отношении был выше среднероссийского уровня. При этом его размер в 23 регионах от базисного уровня снизился: Калужская область (5,1), Тверская область (4,7), Архангельская область (8,1), Ненецкий автономный округ (8,8), Вологодская область (6,1), Астраханская область (9,4), Республика Дагестан (18,9), Республика Ингушетия (20,8), Пермский край (4,4), Тюменская область (5,8), Ханты-Мансийский автономный округ (7), Республика Алтай (6,3), Республика Бурятия (7,5), Республика Тыва (19,1), Республика Хакасия (4,6), Забайкальский край (7,3), Красноярский край (5), Кемеровская область (4,6), Томская область (5), Республика Саха (Якутия) (14,4), Амурская область (9,1), Еврейская автономная область (8,3), Чукотский автономный округ (7).

Не изменился удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в 5 регионах: Владимирская область (3,4), Костромская область (3,7), Тульская область (5,8), Ярославская область (4), Оренбургская область (4,1). И возрос в 11 регионах: Республика Карелия (3,8), Республика Коми (9,5), Новгородская область (3,6), Республика Марий Эл (3,7), Кировская область (7), Курганская область (5,7), Ямало-Ненецкий автономный округ (8,6), Иркутская область (8,6), Камчатский край (4,4), Магаданская область (11,1), Сахалинская область (9,1).

Ликвидация аварийного и ветхого фонда происходит крайне медленно, и поэтому при-

нимается специальный закон для решения проблем аварийного жилья и капитального ремонта. Правительство Российской Федерации ведет работу по ликвидации аварийного жилищного фонда, исполняя указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг". Распоряжением Правительства РФ от 30 ноября 2012 г. № 2227-Р утвержденная государственная программа содержит подпрограммы "Создание условий для обеспечения доступным жильем граждан России", "Создание условий для обеспечения качественными услугами ЖКХ граждан России", "Обеспечение реализации государственной программы". Реализация программы предполагается в 3 этапа: 1-й этап - 2013-2015 гг., 2-й этап - 2016-2017 гг., 3-й этап - 2018-2020 гг. Программа предусматривает строительство жилья экономического класса и объектов инфраструктуры на примыкающих к крупным городам участках, планируется снижение процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, государственная поддержка молодых семей и работников бюджетной сферы. В ближайшие три года из федерального бюджета будет выделено 126,6 млрд руб. на ликвидацию аварийного жилья. С 2013 г. доля региональных средств на расселение аварийного жилья должна существенно возрасти (в среднем с 30 до 64%). Решить вопрос ликвидации ветхого и аварийного жилья предстоит либо с помощью прямого строительства и расселения, либо путем строительства жилья, которое может использоваться как арендуемое.

В Самарском регионе общая площадь ветхого и аварийного жилья составляет 187 тыс. м<sup>2</sup>. Принятая региональная адресная программа по переселению жильцов рассчитана на 2013-2015 гг. В рамках этой программы Самарский регион будет взаимодействовать с Фондом содействия реформированию ЖКХ. Субсидии из фонда составят 1,6 млрд руб., а из регионального бюджета - около 4 млрд руб. Для реализации трехгодичного проекта потребуется субсидий на общую сумму более 5,5 млрд руб. Областное министерство строительства планирует мероприятия по переселению жильцов из ветхого и аварийного жилья в рам-



**Рис. Тенденции ветхого и аварийного жилищного фонда в РФ за 2000 -2014 гг. по полиномиальному тренду второй степени**

ках двух целевых подпрограмм. Первая предусматривает ликвидацию жилья, признанного аварийным. В рамках второй подпрограммы планируется строительство многоквартирных домов для последующего переселения жильцов из аварийного жилья, а также в качестве альтернативного решения жилищного вопроса - покупка квартир для собственников аварийного жилья. Реализация программы по переселению позволит предоставить новое жилье 11 218 жителям области в срок до 31 января 2015 г. В 2013 г. переселение будет вестись на территории 30 муниципальных образований, в 2014 г. - на территории 26 муниципальных образований, а в 2015 г. - на территории 21 муниципального образования.

Для выявления общей тенденции ветхого и аварийного жилищного фонда в России использован метод аналитического выравнивания. Согласно величине достоверности аппроксимации уравнение тренда по полиному второго порядка описывает динамику ветхого и аварийного жилищного фонда в России за 2000-2011 гг. более близко к фактическим значениям (см. рисунок). На основе уравнения тренда дается интервальная оценка прогноза. Опираясь на проведенное исследование, можно предположить, что влияние временного фактора приведет к следующим изменениям: в Российской Федерации в 2012 г. объем ветхого и аварийного жилищного фонда будет колебаться между

86,1 и 103,5 тыс. м<sup>2</sup>, или, согласно оптимально-реалистическому прогнозу, снизится с 98,9 до 94,8 тыс. м<sup>2</sup>, т.е. на 4,1 тыс. м<sup>2</sup>, или на 4,2%. В 2013 г. будет колебаться между 81,9 и 100,9 тыс. м<sup>2</sup>, или, усредняя, снизится до 91,4 тыс. м<sup>2</sup>, т.е. на 3,6%, а в 2014 г., соответственно, колебания будут находиться в пределах 76,8 и 97,7, снижение - до 87,3 тыс. м<sup>2</sup>, т.е. на 4,5%.

По прогнозным значениям в 2012-2014 гг. объем ветхого и аварийного жилищного фонда будет снижаться путем принятия дополнительных мер по выводу его из эксплуатации.

Принятие мер институционального и организационного характера позволит обеспечить эффективное исполнение субъектами Российской Федерации обязательств по переселению граждан из жилищного фонда, признанного аварийным, а также предотвращения роста количества аварийных многоквартирных домов за счет создания системы финансирования капитального ремонта таких строений.

<sup>1</sup> Российский статистический ежегодник: стат. сб. / Росстат. М., 2012. С. 204.

<sup>2</sup> См.: Чистик О.Ф. Анализ социально-экономического развития регионов // Экономические науки. 2005. № 3 (12). С. 79; Чернова Д.В. Проблемы и перспективы стратегической логистики в России // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2012. № 6 (92).

Поступила в редакцию 25.10.2013 г.