

АНАЛИЗ ДИНАМИКИ И СТРУКТУРЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Савченко О.П.

научный руководитель доцент кафедры ПЗиЭН Саенко И.А.

Инженерно-строительный институт Сибирского федерального университета

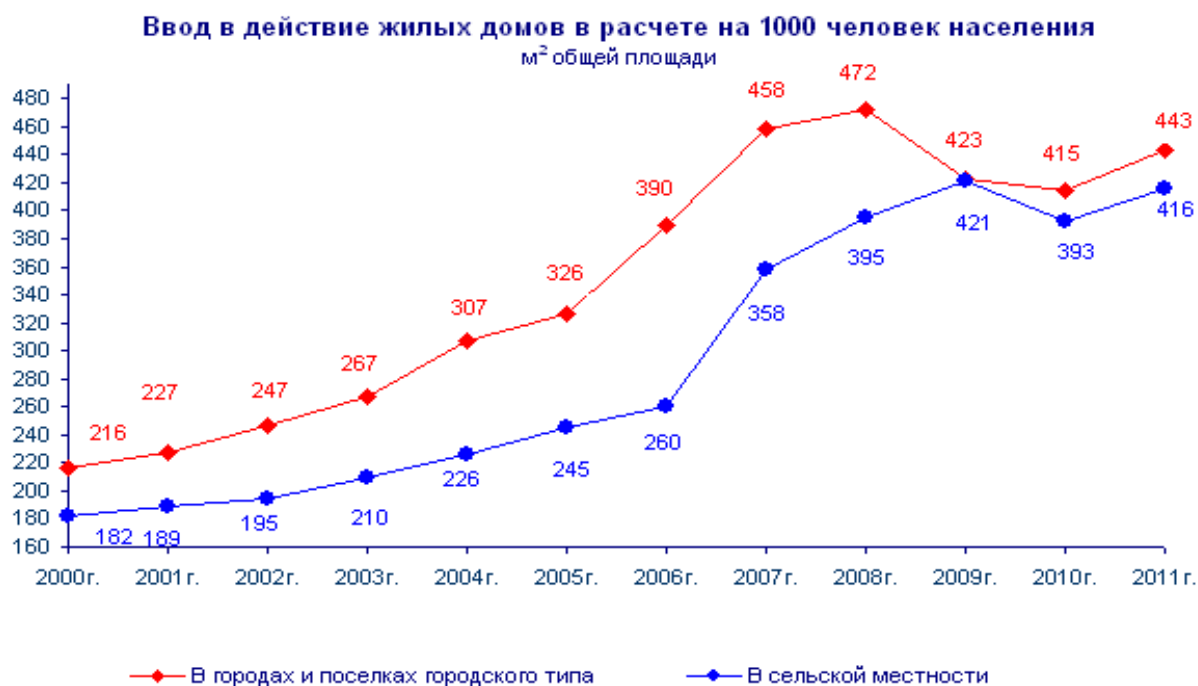
В последнее десятилетие отмечается значительный рост ввода в действие жилых домов в Российской Федерации (табл. 1). Так, в 2011 г. уровень этого показателя составил 62,3 млн. квадратных метра, что более чем в 2 раза превышает значение 2000 г. При этом темп роста показателя «ввод в действие жилых домов населением за счет собственных и заемных средств» за этот же период значительно выше. Уровень показателя «ввод в действие жилых домов жилищно-строительных кооперативов» за данный период значительно снизился. Эта динамика обусловила изменение структуры показателя в целом. Так, удельный вес показателя «ввод в действие жилых домов населением за счет собственных и заемных средств» увеличивается на 1,4 %, а показателя «ввод в действие жилых домов жилищно-строительных кооперативов» уменьшается на 1,8 %.

Таблица 1.

Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации (миллионов квадратных метров общей площади)

Годы	Всего построено	в том числе		Удельный вес в общем вводе, процентов	
		населением за счет собственных и заемных средств	жилищно-строительными кооперативами	жилых домов населения	жилых домов жилищно-строительных кооперативов
2000	30,3	12,6	0,7	41,6	2,4
2001	31,7	13,1	0,6	41,2	2
2002	33,8	14,2	0,6	41,9	1,7
2003	36,4	15,2	0,5	41,6	1,4
2004	41,0	16,1	0,5	39,2	1,2
2005	43,6	17,5	0,6	40,2	1,4
2006	50,6	20	0,6	39,5	1,2
2007	61,2	26,3	0,9	43,0	1,5
2008	64,1	27,4	0,6	42,7	0,9
2009	59,9	28,5	0,5	47,7	0,8
2010	58,4	25,5	0,3	43,7	0,6
2011	62,3	26,8	0,4	43,0	0,6

Стоит отметить, что уровень показателя ввода в действие жилых домов на 1000 человек населения меняется за этот же период в этих же пределах (рис. 2). Так в 2000 г. уровень показателя составлял 216 квадратных метров в городах и поселках городского типа, в сельской же местности – 182 м², а в 2011 г. 443 квадратных метра приходилось на 1000 человек, проживающих в городах и поселках городского типа, для сельской местности этот показатель составлял 416 м², то есть темпы роста для городов и поселков выросли в 2,05 раза, в сельской местности – в 2,28 раза. Данные показатели демонстрируют повышенный интерес к строительству жилых домов в сельской местности.



Темпы роста ввода жилых домов(млн м²) построенных населением за счет собственных и заемных средств в городах и поселках городского типа в 2000г от общего ввода в этой же местности составляли 26,8%, в сельской местности 88,9%, однако в 2011г эти показатели незначительно изменились и стали соответственно 28 и 88,4%

Таблица 2

Ввод в действие жилых домов в городах и поселках городского типа и сельской местности в Российской Федерации(миллионов квадратных метров общей площади)

Годы	Всего введено в действие жилых домов, млн. м ² общей площади		в том числе построенных населением за счет собственных и заемных средств		На 1000 человек населения, м ² общей площади		
	в городах и поселках городского типа	в сельской местности	в городах и поселках городского типа	в сельской местности	в городах и поселках городского типа и в сельской местности	в городах и поселках городского типа	в сельской местности
2000	23,1	7,2	6,2	6,4	207	216	182
2001	24,3	7,4	6,6	6,5	217	227	189
2002	26,2	7,6	7,5	6,7	233	247	195
2003	28,3	8,1	7,8	7,4	252	267	210
2004	32,3	8,7	8,2	7,9	285	307	226
2005	34,1	9,5	8,8	8,7	304	326	245
2006	40,6	10,0	10,9	9,1	355	390	260
2007	47,5	13,7	13,8	12,5	431	458	358
2008	49,0	15,1	14,0	13,4	451	472	395
2009	43,8	16,1	14,0	14,5	422	423	421
2010	43,7	14,7	12,7	12,8	409	415	393
2011	46,8	15,5	13,1	13,7	436	416	443

Рассмотрим структуру ввода жилья (табл 3). Как уже отмечалось, за последнее десятилетие произошел довольно значительный рост ввода в эксплуатацию жилых домов. Число, вводимых квартир, выросло в 2,11 раза за последние 11 лет, так в 2000 г число квартир составляло 373 тыс, а в 2011 уже 786 тыс. Однако наряду с этим средний размер квартир снизился на 2,2%, т.е. с 81,1 м² до 79,3м². Значительно изменился и структурный состав вводимого жилья: так в 2000 г двух и трех комнатные квартиры пользовались большим спросом и соответственно их процентное соотношение в общей массе вводимого жилья составляли 29 и 34%, однако в 2011г наиболее часто вводимыми стали однокомнатные квартиры и составили 36 % от общего ввода, т.е. темпы роста ввода однокомнатных квартир по сравнению с 2000 г составил 16%, ввод трехкомнатных же квартир за этот же период снизился на 13%.

В тоже время, если рассматривать ввод жилых домов жилищно-строительными кооперативами и населением за счет собственных средств, то мы видим, что число квартир построенных кооперативами за период с 2000 г по 2011 снизилась с 11 тыс квартир до 6 тыс. кварти ,т.е. падение составило 54,5%, так же снизилась и площадь вводимого жилья с 67,1 м² до 59,5 м²,т.е на 11,3%. Совсем противоположная картина состоит с жильем построенным населением: число квартир выросло по сравнению с 2000 г на 89,6% и их средняя площадь соответственно увеличилась на 11,9 % и составила к концу 2011 г 132,9 м².

Такие изменения в строительстве жилых домов в первую очередь обусловлены изменением спроса на строящееся жилье и ростом цен на 1 м² жилой площади и государственной политикой.

Таблица 3

Число построенных квартир в Российской Федерации и их средний размер

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Всего												
Число квартир, тыс.	373	382	396	427	477	515	609	722	768	702	717	786
Их средний размер, м ² общей площади	81,1	83,1	85,3	85,4	86,0	84,5	83,1	84,7	83,4	85,3	81,5	79,3
Из них по видам квартир, в процентах от общего ввода:												
однокомнатные	20	20	21	23	25	28	29	31	33	33	34	36
двухкомнатные	29	30	30	31	31	32	32	32	32	31	32	31
трехкомнатные	34	33	32	31	29	27	25	24	23	23	23	21
четырёхкомнатные и более	17	17	17	15	15	13	14	13	12	13	11	12
Жилищно-строительные кооперативы												
Число квартир, тыс.	11	10	8	7	7	9	8	14	9	6	5	6
Их средний размер, м ² общей площади	67,1	67,5	69,0	71,4	74,6	69,3	70,8	66,2	68,9	81,4	69,1	59,5
Населением за счет собственных и заемных средств												
Число квартир, тыс.	106	108	113	115	116	127	144	190	200	210	192	201
их средний размер, м ² общей площади	118,8	120,4	125,7	131,9	138,5	138,3	138,7	138,8	136,7	135,9	132,6	132,9

За последние четыре года незначительные изменения произошли в структуре ввода в действие жилых домов по формам собственности. В кризисные годы выросла доля частной собственности, так в 2011 г она составляла 87,1%, хотя в 2008г было всего лишь 84,2%. Рост государственной собственности по итогам 2011гпо сравнению с 2008г в целом составил 1,7 %, муниципальная собственность снизила темпы роста на 0,8%, частная собственность выросла с 84,2% до 85,6 %, что говорит о возрастающей заинтересованности государства и частных лиц в строительстве жилых домов.

Таблица 4.
Ввод в действие жилых домов организациями различных форм собственности в Российской Федерации

	2008		2009		2010		2011	
	Всего, млн. м ² общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов	Всего, млн. м ² общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов	Всего, млн. м ² общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов	Всего, млн. м ² общей площади	Удельный вес в общем объеме ввода, процентов
Всего введено в действие жилых домов	64,1	100	59,9	100	58,4	100	62,3	100
в том числе по формам собственности:								
государственная	3,2	5,0	3,2	5,3	3,5	6,0	4,2	6,7
из нее:								
федеральная	1,7	2,6	1,3	2,2	2,0	3,4	2,7	4,3
собственность субъектов РФ	1,5	2,4	1,8	3,0	1,5	2,6	1,5	2,4
муниципальная	2,7	4,2	2,2	3,7	2,0	3,4	2,1	3,4
частная	53,9	84,2	52,2	87,1	50,4	86,3	53,3	85,6
из нее населением за счет собственных и заемных средств	27,4	42,7	28,5	47,6	25,5	43,7	26,8	43,0
смешанная российская	2,9	4,4	0,9	1,6	1,0	1,7	1,0	1,6
Из общего итога - жилищно-строительные кооперативы	0,6	0,9	0,5	0,8	0,3	0,6	0,4	0,6

Из выше изложенного можно сделать выводы:

- значительно возросли темпы строительства и ввода в эксплуатацию жилых домов и увеличилась площадь вводимого жилья, приходящаяся на 1000чел;
- выявлена тенденция увеличения объемов жилых домов, построенных за счёт собственных средств граждан, при этом в целом растет средняя площадь квартир;
- наибольшим спросом на данный момент пользуются малогабаритные квартиры.

Список использованной литературы

1. Федеральная служба государственной статистики
<http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/enterprise/building/#>