



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РОССИИ. РЕЙТИНГ РЕГИОНОВ

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

Доля жилых зданий в общем количестве вводимых в Российской Федерации за год зданий на протяжении 2001 – 2010 гг. оставалась практически неизменной – на уровне 95%.

Здания жилого назначения составили 75,1% в общем строительном объеме и 81,6% в общей площади введенных в 2010 г. зданий. В структуре жилищного и нежилого фонда страны они так же преобладают по всем показателям.

С учетом социальной значимости, ввод жилья следует рассматривать в качестве основного критерия, характеризующего состояние строительного сектора экономики [1].

По данным Росстата (ФСГС), с 2001 г. по 2008 г. объемы ввода жилья в РФ ежегодно увеличивались. Ввод жилья в 2008 г. вырос в 2,1 раза к уровню 2000 г., составив **64,1 млн. кв. м** (наибольший показатель за 2000 – 2010 гг.).

Тем самым, был, наконец, превоенный уровень 1990 года (61,8 млн. кв. м). Однако достигнутый уровень оказался все же ниже, чем среднегодовой показатель в 1986 – 1990 гг. и составил лишь **88% от уровня наибольшего ввода, достигнутого в 1987 г.** (72,8 млн. кв. м).

Напомним, что в соответствии с контрольными цифрами нацпроекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой программы «Жилище» (2002 – 2010 гг.), ввод жилья в 2010 году должен был составить **80 млн. кв. м.**

При этом еще в 2006 году Президентом РФ В. В. Путиным ставилась амбициозная задача – достичь к 2015 г. уровня 140 млн. кв. м, т.е. вводить 1 кв. м жилья на человека в год.

Но в «кризисном» 2009 году вместо роста произошло снижение объемов ввода жилья – на 6,6% по сравнению с предшествующим годом.

В 2010 году ввод жилья в РФ вновь сократился, составив лишь **79,8%** к уровню 1987 г. Причем снижение объемов ввода жилья происходит два года подряд, свидетельствуя о наличии системных проблем в отрасли. И обострение этих проблем нельзя списать исключительно на последствия экономического кризиса.

Объемы и динамика ввода жилья в РФ

Рост объемов жилищного строительства в 2001 – 2008 гг. многие оценивали как «строительный бум», который будет продолжаться неограниченно долго. При этом не учитывали, что этот рост был обусловлен общим ростом российской экономики, происшедшим, прежде всего, благодаря сверхблагоприятной внешнеэкономической конъюнктуре [1 – 10, 43 – 46].

С падением мировых цен на энергоносители рост российской экономики прекратился, сменившись спадом в конце 2008 г. Аналогичной была ситуация и в строительстве. На смену «буму» пришел спад (см. выше).

Несмотря на начавшееся в большинстве секторов экономики РФ посткризисное восстановление, ввод жилья по итогам 2010 года вновь снизился, составив 58,1 млн. кв. м (97% к показателю 2009 г.), или **90,6%** к уровню «докризисного» 2008 г. Из них, 25 млн. кв. м было введено индивидуальными застройщиками.

Таким образом, ввод жилья в 2010 году составил только **72,6%**

от «контрольных цифр» нацпроекта «Доступное и комфортное...» и ФЦП «Жилище» на 2010 г.

Отметим, что в феврале 2010 г. в официальной статистике фигурировала цифра ввода жилья за 2009 г., равная 59,8 млн. кв. м. Впоследствии она была скорректирована до 59,9 млн. кв. м. Подобное ранее отмечалось и в отношении других годов (2000, 2004, 2006 – 2008). Следовательно, не исключена корректировка цифры общей площади жилья, введенного в 2010 году, в сторону некоторого увеличения (на 0,1 – 0,2 млн. кв. м).

При всем этом, очевидным фактом является снижение объемов ввода жилья на протяжении уже двух лет подряд.

Изменение ситуации на рынке за прошедшие два года хорошо иллюстрируют следующие графики:

- **Так планировалось:** на рис. 1 представлена динамика ввода жилья за 1990 – 2008 гг. (годовые объемы ввода приведены по данным ФСГС на февраль 2009 г.) и контрольные цифры нацпроекта «Доступное и комфортное...».

- **Так получилось:** на рис. 2 представлена динамика ввода жилья за 1990 – 2010 гг. (годовые объемы ввода приведены по данным ФСГС на февраль 2011 г.).

В итоге, ввод жилья в РФ по результатам 2009 и 2010 гг. оказался ниже ввода жилья в 1990 г. в РСФСР (объемы ввода жилья и динамика ввода жилья в РСФСР в послевоенный период рассмотрены в [1]).

Необходимо учитывать существенную разницу между понятиями «ввод жилья» и «строительство жилья».

Годовой «ввод жилья» является «отчетной» цифрой, которая опреде-

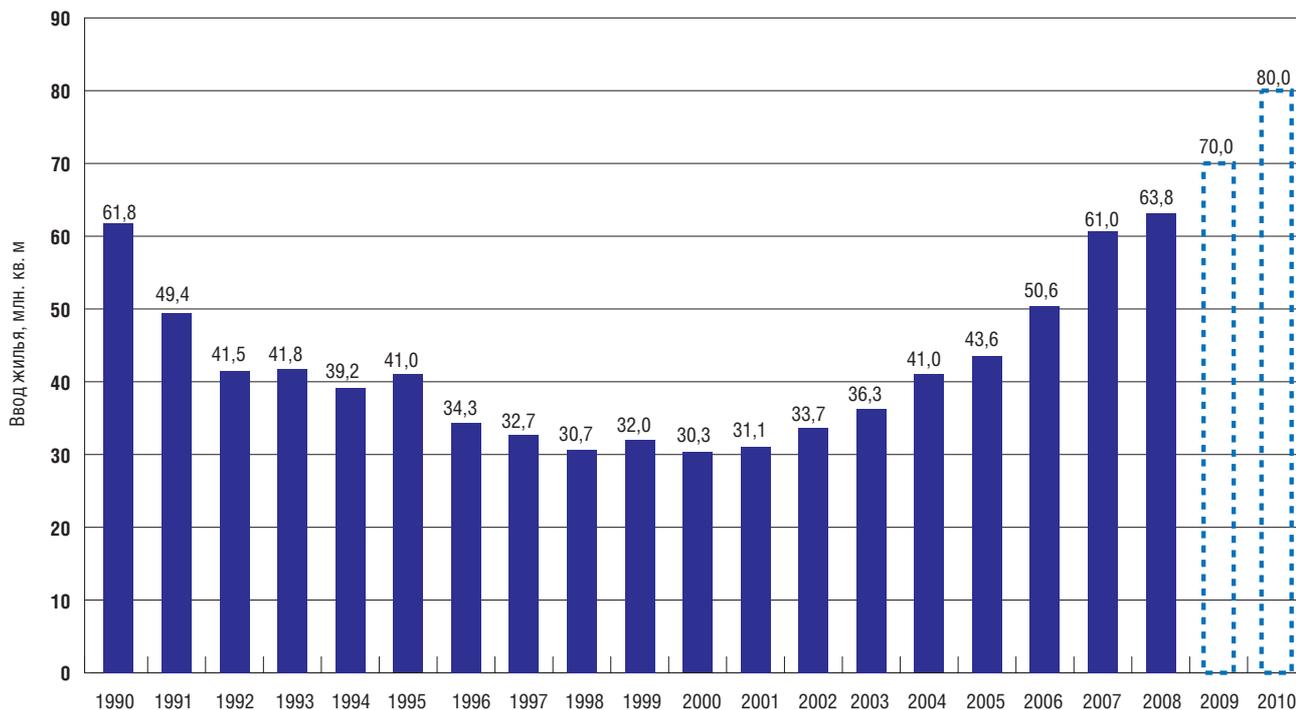


Рис. 1. Так планировалось: динамика ввода жилья в РФ в 1990 – 2008 гг. (в соответствии с данными ФСГС на февраль 2009 г.) и контрольные цифры нацпроекта «Доступное и комфортное...» на 2009 – 2010 гг., млн. кв. м

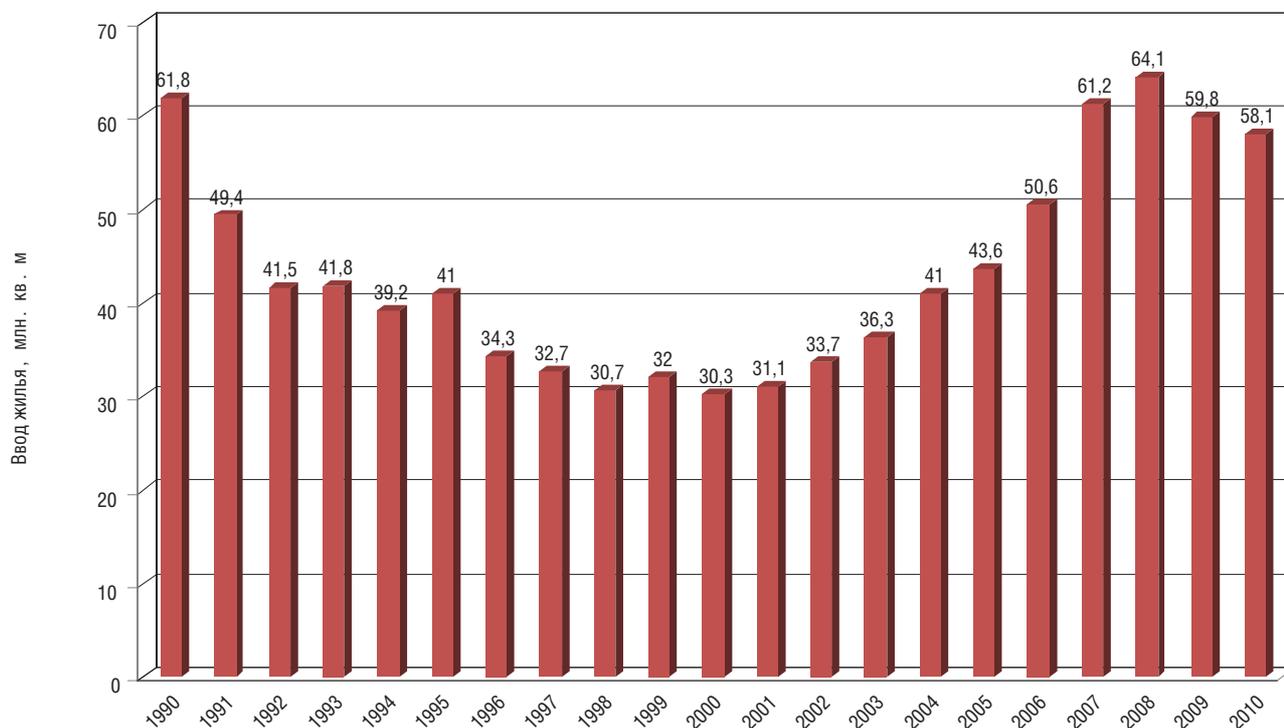


Рис. 2. Так получилось: динамика ввода жилья в РФ в 1990 – 2010 гг. (в соответствии с данными Росстата (ФСГС) на февраль 2010 г.), млн. кв. м

ляется подписанными в течение года соответствующими актами и, как правило, не совпадает с цифрой фактически построенного (законченного строительством) за этот год жилья. Цифры «строительства» и «ввода» сходятся на более продолжительных временных интервалах (годы, десятилетия), и чем длиннее рассматриваемый интервал, тем выше сходимость [1].

Ввод жилья характеризуется высокой неритмичностью: максимальный объем ввода жилья в отчетных данных ежегодно приходится на декабрь и, соответственно, на IV квартал. Это определяется не столько фактором сезонности строительных работ, сколько существованием «фактора отчетности» [1].

Отметим, что, несмотря на изменение структуры собственности строительных организаций (более 85% из них находятся в частной собственности), формальные сроки ввода основных объемов жилья в годовом цикле практически не изменились по сравнению с временами «плановой экономики».

Фиксируемый в статотчетности годовой «ввод жилья» складывается из следующих четырех компонентов:

- Завершение строительства и ввод многоквартирных жилых домов, включая жилые дома, строительство которых было начато в учетном году, и жилые дома, строительство которых было начато в предшествующем году или ранее.
- Завершение строительства и ввод жилья индивидуальными застройщиками (включая жилые дома, строительство которых было начато в учетном году, и жилые дома, строительство которых было начато в предшествующем году или ранее).
- Ввод (легализация) объектов, построенных в предшествующие годы (включая и так называемую «дачную амнистию»).
- «Ввод», обеспечиваемый иными средствами, включая приписки.

При анализе цифр ввода жилья следует принимать во внимание:

1. Изменение от 28.04.2003 г. в методике учета «общей площади жилых домов».

2. Корректировку данных за предшествующие годы в официальной статотчетности (так, данные о вводе жилья за 2000 г. были изменены с 30,0 на 30,3 млн. кв. м, данные за 2007 г. – с 60,4 на 61,2 млн. кв. м).

3. Легализацию ранее построенных объектов недвижимости, находящихся в частной собственности (включая так называемую «дачную амнистию»).

4. Возможность «двойного счета» (Москва – Московская обл., Санкт-Петербург – Ленинградская обл.).

В ноябре 2010 года правительство РФ утвердило федеральную целевую программу «Жилище» на 2011 – 2015 гг. На ее реализацию планируется затратить 424 млрд. руб.

Планируется, что доля семей, способных купить жилье на собственные средства и кредиты, к 2015 году должна вырасти более чем в 2,5 раза по сравнению с 2009 годом – с 12 до 30% (!).

Согласно программе, ввод жилья в России должен составить:

- 2011 год – 63 млн. кв. м,
- 2015 год – 90 млн. кв. м,
- 2020 год – 145 млн. кв. м.

Целевая установка программы очевидна – выйти, наконец, на заветный уровень ввода 1 кв. м жилья на 1 чел. в год.

Цель, безусловно, достойная: по обеспеченности жильем на «душу населения» Россия примерно вдвое уступает странам Евросоюза, в 3,5 раза – США, а с 2005 г. – и Китаю (более 25 кв. м на человека, согласно

данным официальных китайских источников).

Однако планы могут в очередной раз значительно разойтись с реальностью [2].

В [1] показано, что ввод жилья в объеме 90 млн. кв. м в 2015 г. (как это предусматривает ФЦП «Жилище») достигнут не будет.

При крайне благоприятной внешнеэкономической конъюнктуре (устойчивый подъем цен на нефть на протяжении 5 лет, который может поддержать экстенсивное развитие сырьевой российской экономики) возможно достижение уровня ввода жилья в 75 – 80 млн. кв. м. Однако этот сценарий маловероятен.

В ином же случае лимит роста составит 71 млн. кв. м при наиболее вероятных цифрах ввода **66 – 68 млн. кв. м.**

Жилищное строительство в регионах

По объемам ввода жилья в 2010 г. на первом месте, как и в предшествующие годы, был Центральный федеральный округ (ЦФО). За ним следовали Приволжский (ПФО) и Южный (ЮФО) федеральные округа.

Доли федеральных округов в объеме ввода жилья за 2010 г. представлены на рис. 3. Индекс прироста/спада ввода жилья по федеральным округам за 2010 г. представлен на рис. 4. Динамика ввода жилья по

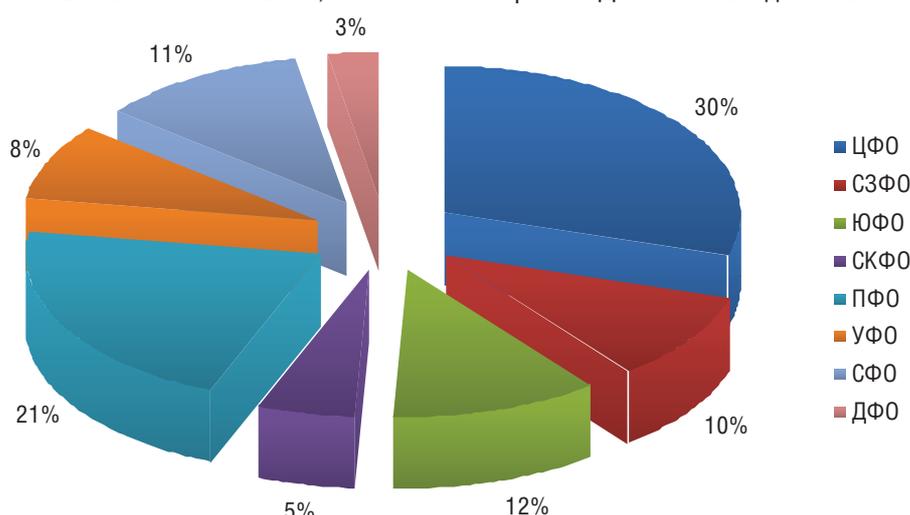


Рис. 3. Доли федеральных округов в объеме ввода жилья за 2010 г.