



ПЕРСПЕКТИВЫ МАЛОЭТАЖНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ: СТАТИСТИКА СТАВИТ ВОПРОСЫ

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

Развитие малоэтажного домостроения сегодня рассматривается в качестве основного механизма реализации федеральной целевой программы «Жилище», пролонгированной на 2011 – 2015 гг. правительством РФ в ноябре 2010 г.

Обновленная ФЦП предусматривает, что каждый регион (субъект РФ) будет теперь сам разрабатывать собственную программу жилищного строительства. Лучшие программы получают финансовую поддержку из федерального бюджета. На реализацию ФЦП планируется затратить 424 млрд. руб.

Согласно этой программе, ввод жилья в Российской Федерации в 2011 году должен составить 63 млн. кв. м, в 2012 год – 67 млн. кв. м, а в 2015 год – 90 млн. кв. м.

К 2020 году объем ввода жилья должен возрасти до 145 млн. кв. м, причем 70 % этого объема должно обеспечивать именно малоэтажное домостроение.

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 % (!).

На первый взгляд, остается лишь радоваться столь прекрасным перспективам и благодарить

государство за столь трогательную заботу о своих гражданах.

Однако на деле, как это бывало не один раз, радость может оказаться несколько преждевременной.

Данные официальной статистики

Рассмотрим данные официальной статистики.

Общие объемы ввода жилья

По данным Росстата, с 2001 г. по 2008 г. объемы ввода жилья в РФ ежегодно увеличивались. В 2008 г. было введено 64,1 млн. кв. м общей жилой площади, что является наибольшим показателем за 2000 – 2010 гг. Тем самым, был, наконец, превзойден уровень 1990 г. (61,8 млн. кв. м). Однако достигнутый уровень оказался все же ниже, чем среднегодовой показатель 1986 – 1990 гг., составив лишь 88 % от уровня наибольшего ввода, достигнутого в 1987 г. (72,8 млн. кв. м).

В 2009 г. произошло снижение объемов ввода жилья на 6,5 % по сравнению с предшествующим годом. По итогам 2010 г. ввод жилья снизился еще на 3 %, составив 90,6 к уровню 2008 г. Или 79,8 % к уровню 1987 г. (!).

Динамика ввода жилья в РФ за 1990 – 2010 гг. представлена и проанализирована в [1].

Объемы ввода жилья индивидуальными застройщиками

По данным Росстата, объемы ввода жилья индивидуальными застройщиками непрерывно росли на протяжении 2000 – 2009 гг. [1 – 2].

В 2009 году, несмотря на кризис, индивидуальными застройщиками было введено 206,8 тыс. жилых домов общей площадью 28,5 млн. кв. м, что составило 104,3 % к уровню 2008 г. При этом общий ввод жилья в стране сократился с 64,1 до 59,9 млн. кв. м, что обусловлено снижением объемов ввода многоквартирных жилых домов. Доля ввода жилья индивидуальными застройщиками в общем объеме вводе жилых домов в РФ, тем самым, увеличилась до 47,7 % против 42,7 % в 2008 году.

По данным Росстата, в 2010 году общий ввод жилья в Российской Федерации вновь сократился (второй год подряд), составив 58,1 млн. кв. м, или 97 % к уровню 2009 г. Это снижение, в целом, было ожидаемым. Но при этом впервые за 10 лет сократился и ввод жилья индивидуальными застройщиками, составив 25,3 млн. кв. м (рис.1).



В данных Росстата, многочисленных комментариях к ним и еще более многочисленных публикациях на тему «малоэтажки» как бы само собой подразумевается, что ввод жилья индивидуальными застройщиками (населением за счет собственных и привлеченных средств) эквивалентен объемам индивидуального (малоэтажного) жилищного строительства. В действительности это не совсем так, а в ряде случаев – далеко не так.

Тем не менее, для анализа приходится использовать данные официальной статистики. И не только потому, что иные данные попросту отсутствуют.

Авторы в данном случае не разделяют известного утверждения по поводу статистики, поскольку сама по себе статистика – всего лишь метод математической обработки данных. И дает она результаты, соответствующие исходным данным. Поэтому обвинять статистику в получении неадекватных результатов бессмысленно (что дали – то и получили!). Важно понять, что скрывается за теми или иными статданными.

В данном случае, необходимо еще раз обратить внимание на существенную разницу в понятиях «ввод жилья» и «строительство жилья», а также еще на ряд факторов, которые рассматривались в [3 – 5].

Сравнительная динамика ввода жилья

Отмеченное официальной статистикой снижение объемов ввода жилья индивидуальными застройщиками в 2010 г. может рассматриваться как следствие экономического кризиса, которое в ближайшей перспективе должно быть преодолено.

Рассмотрим, однако, сравнительную динамику ввода жилья индивидуальными застройщиками и динамику общего ввода жилья в РФ за 2000 – 2010 гг. (рис. 2).

В целях упрощения, будем, как и Росстат, считать ввод жилья индивидуальными застройщиками

равным вводу индивидуальных жилых домов.

Показанная на рис. 2 динамика не может не настораживать: после резкого прироста ввода индивидуальных жилых домов на 31,5% в 2007 г. (при росте совокупных объемов ввода жилья на 20,9%) рост в 2008 г. составил лишь 4,2%, а в 2009 г. – 4%. После чего в 2010 г. произошел спад на 12,3%.

Ранее отмечалось [1, 3 – 5], что при анализе цифр ввода жилья за 2000 – 2010 гг. необходимо 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, дан-

ные 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.).

5. Возможность приписок.

Учитывая эти особенности национальной статистики, несложно с достаточной уверенностью полагать, что реальный рост объемов строительства малоэтажного жилья в 2007 – 2009 гг. был ниже, чем его ввод по данным официальной статотчетности.

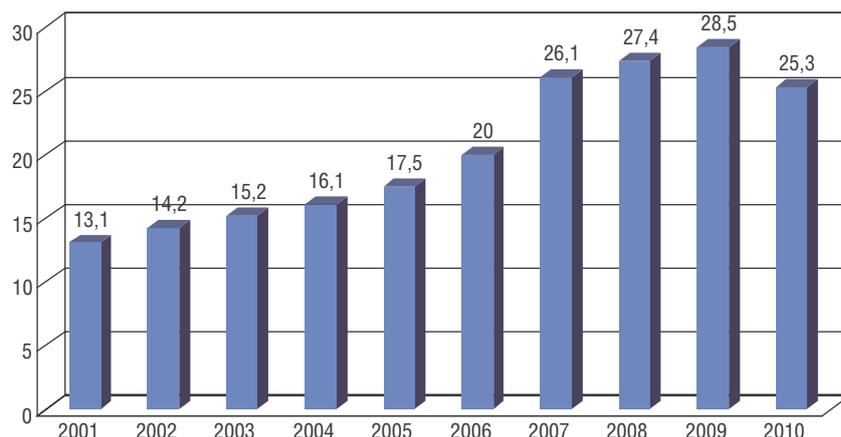


Рис. 1. Динамика ввода жилья индивидуальными застройщиками в 2001 – 2010 гг.



Рис. 2. Динамика ввода индивидуальных жилых домов в сопоставлении с динамикой совокупного (общего) ввода жилья в РФ



Это проявилось в 2010 г., когда резервы «легализации» и «двойного счета» оказались в значительной мере уже исчерпанными. В результате, ввод индивидуальных жилых домов (по данным официальной отчетности) в 2010 году снизился на 11,2% по сравнению с показателем 2009 г.

Доля индивидуального домостроения в общих объемах ввода жилья

Как изменялась доля ввода жилья индивидуальными застройщиками в совокупных (общих) годовых объемах ввода жилья в РФ (РСФСР)? То есть, какова динамика данного показателя?

Ответ на это дает рис. 3.

Показанная на рис. 3 динамика весьма интересна. Достаточно очевидно прослеживаются три основных временных интервала (периода):

1. 1946 – 1985 гг.: от периода послевоенного восстановления до «эпохи развитого социализма». В 1946 – 1950 гг. за счет индивидуального домостроения обеспечивалось более 55% ввода жилья (государство прежде всего восстанавливало промышленные объекты).

В 1951 – 1960 гг. произошло снижение доли ввода жилья индивидуальными застройщиками, но она, тем не менее, оставалась достаточно высокой (среднегодовой показатель 1956 – 1960 гг. выше уровня 2010 г.). Затем произошел резкий спад, в результате которого доля ввода жилья индивидуальными застройщиками в 1980 г. сократилась до 6,7%. В итоге была сформирована «социалистическая» структура жилищного фонда, в которой более 70% составляют многоквартирные жилые дома.

2. 1986 – 1999 гг.: изменение структуры ввода жилья в пользу индивидуального домостроения, что явилось отражением происшедших в стране перемен, смены экономической модели и структурной перестройки строительной отрасли. Доля ввода жилья индивидуальными застройщиками в совокупном объеме ввода жилья за 1986 – 1990 гг. составила 7,3%, в т. ч. за 1990 год – 9,3%. В 1999 году доля ввода жилья индивидуальными застройщиками составила уже 42,9% (!). Соответственно, начала меняться в соответствии с общемировыми тенденциями и структура жилищного фонда.

3. 2000 – 2010 гг.: доля ввода жилья индивидуальными застройщиками в совокупных (общих) годовых объемах ввода жилья изменялась крайне незначительно. Причем за период роста общих годовых объемов ввода жилья (2001 – 2008 гг.) этот показатель практически не изменился. «Всплеск» 2009 г., как отмечалось выше, скорее может объясняться особенностями национальной статистики. А в 2010 г. показатель практически вернулся на уровень 1999 г. **Все это означает, что изменение структуры ввода жилья в пользу индивидуального домостроения застопорилось, а темп изменения структуры существующего в стране жилищного фонда в указанный период резко замедлился.**

Анализ причинно-следственных связей здесь проводить не будем.

О системных проблемах в российской экономике и российском строительстве, существование которых наглядно продемонстрировал экономический кризис, см. [3 – 5].

Некоторые индикаторы

В [1, 3 – 5] отмечалось, что эффективным инструментом для

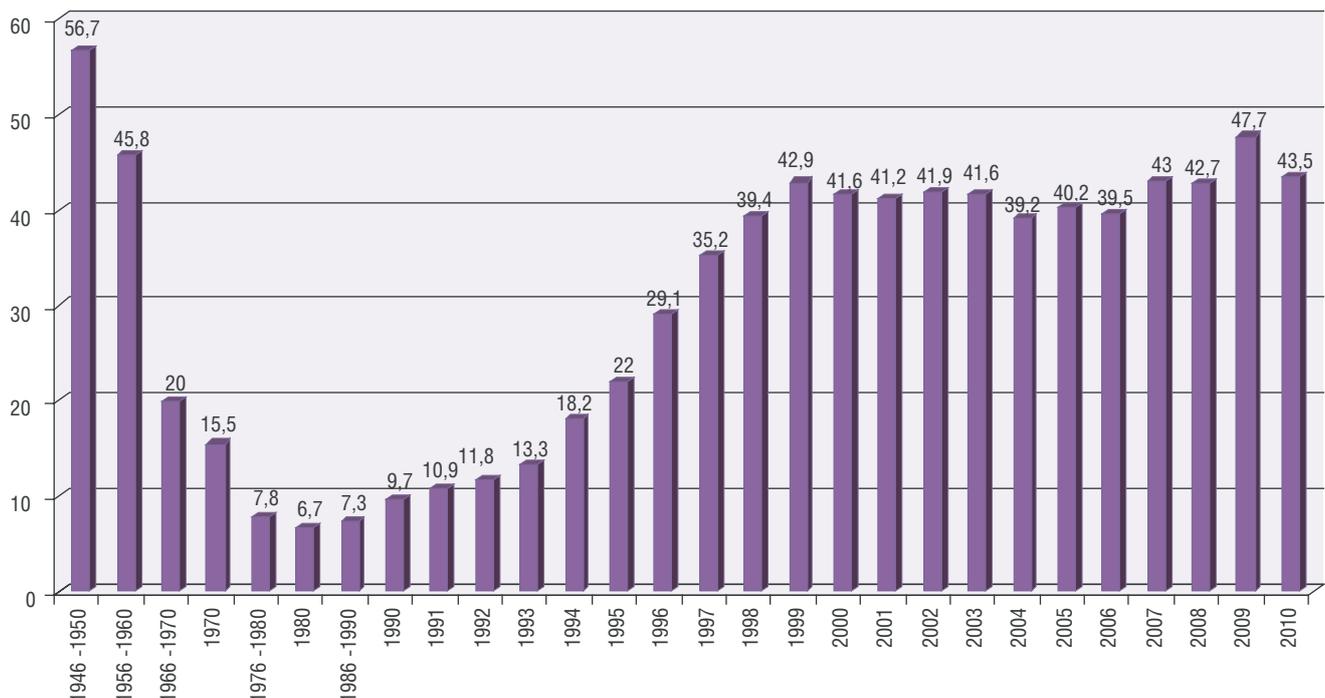


Рис. 3. Доля ввода жилья индивидуальными застройщиками в общем объеме ввода жилья в РФ (РСФСР) в 1946 – 2010 гг., %