



# КАК И ЗА СЧЕТ ЧЕГО БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В 2011 – 2020 ГОДАХ?

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

В ноябре 2010 г. правительство РФ утвердило федеральную целевую программу «Жилище» на 2011 – 2015 гг., в которой предусматривается, 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. 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,
- 2012 год – 67 млн. кв. м,
- 2013 год – 71 млн. кв. м,
- 2014 год – 79 млн. кв. м,
- 2015 год – 90 млн. кв. м,
- 2016 год – 101 млн. кв. м,

2017 год – 110 млн. кв. м,  
2018 год – 120 млн. кв. м,  
2019 год – 131 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 ту самую пресловутую «душу населения» Россия примерно вдвое уступает странам Евросоюза, в 3,5 раза – США, а с 2005 г. – и Китаю.

О том, возможно ли в принципе достижение указанной благой цели в современных российских реалиях, и каким ожидается реальный ввод жилья в ближайшие годы, речь шла в предшествующей публикации [1]. Там же была проанализирована динамика ввода жилья в РФ/РСФСР, показано, чем был обусловлен и что из себя в действительности представлял так называемый «строитель-

ный бум» в предкризисный период, дана оценка потенциала строительного рынка и факторов, определяющих пределы возможного роста.

Повторяться нет необходимости.

Напомним только, что ФЦП «Жилище», включавшая в себя несколько подпрограмм, уже существовала в 2002 – 2010 гг. и, начиная с 2006 г., считалась основным механизмом реализации нацпроекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Результаты хорошо известны.

Поэтому от обсуждения очередных «прожектов» перейдем к анализу реального состояния дел.

## Ввод жилья: Россия и зарубежные страны

В [1 – 3] было показано, что, в соответствии с той долей, которую занимают здания жилого назначения в общем строительном объеме и общей площади вводимых зданий, показатель ввода жилья следует рассматривать в качестве основной характеристики ситуации в строительстве.

Для оценки ситуации на строительном рынке России ниже приводятся данные об объемах ввода (строительства) жилья в расчете на 1 человека и среднем размере построенных квартир (одноквартирных домов) в отдельных странах ближнего и дальнего зарубежья (соответственно, рис. 1 и рис. 2). Чтобы исключить фактор воздействия экономического кризиса, проявившийся по-разному в различных странах, приведены данные за 2008 год. Все данные приведены в соответствии с

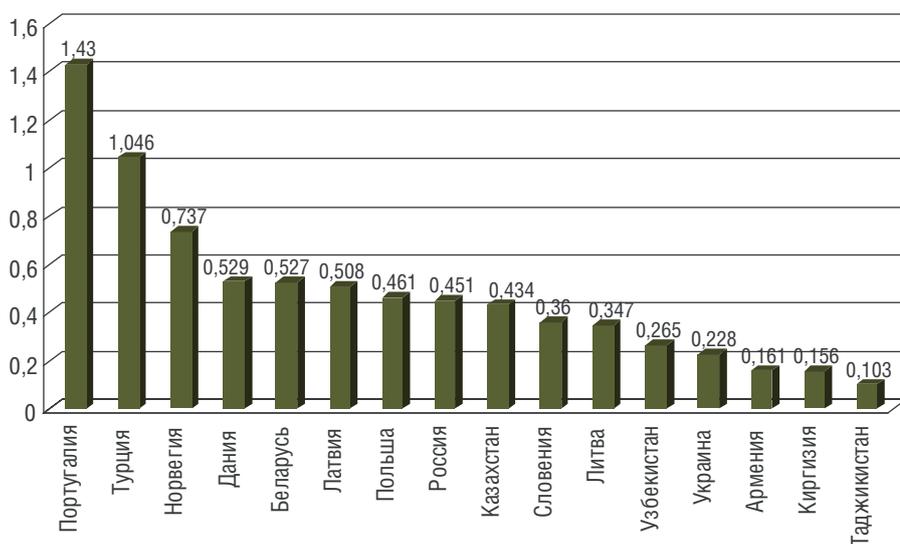


Рис. 1. Ввод жилья за 2008 год на 1 человека, кв. м



имеющейся статистической информацией [4 – 5].

Итак, наибольший ввод жилья в расчете на 1 человека (из представленных стран) за 2008 г. отмечен в Португалии – 1,43 кв. м общей площади, что в 3,2 раза превышает показатель ввода жилья за этот год в России (0,451 кв. м).

По данному показателю Россия уступала в 2008 г. также Турции (1,046 кв. м), Норвегии (0,737 кв. м), Дании (0,529 кв. м), Беларуси (0,527 кв. м), Латвии (0,508 кв. м) и Польше (0,461 кв. м).

Позади России – большинство остальных стран постсоветского пространства, а также Словения. При этом ввод жилья в Республике Молдова, Армении, Киргизии и Таджикистане составил за 2008 г. менее 0,2 кв. м в расчете на 1 человека.

Отметим, что ввод общей площади жилья в расчете на 1 человека в РФ вырос с 207 кв. м в 2000 г. до 0,451 кв. м в 2008 г. Однако в 2009 г. он снизился на 29 кв. м, составив, по данным Росстата, 0,422 кв. м.

По итогам 2010 г., в связи с продолжившимся сокращением объемов ввода жилья, показатель ввода жилья на 1 чел. в РФ снизился до уровня 0,409 кв. м.

Из представленных здесь стран, наибольший средний размер квартир (одноквартирных домов), введенных за 2008 г., отмечен в Армении (277 кв. м общей площади) и Португалии (208 кв. м).

В РФ, по данным Росстата, средний размер квартир, введенных за 2008 г., составил 83 кв. м общей площади. В 2009 г. этот показатель увеличился на 2,3%, составив 85,3 кв. м. Однако в 2010 г. показатель снизился до уровня 81,4 кв. м.

По данному показателю в 2008 г. позади России (из представленных стран) были только Болгария и Таджикистан.

### Какие факторы определяли объемы ввода жилья в РФ в 2009 – 2010 гг.

Ввод жилья в РФ снижается уже два года подряд. По данным Росстата, совокупный ввод жилья в Российской Федерации за счет всех источников финансирования в 2010 году составил 58,1 млн. кв. м.

В эксплуатацию было введено 714,1 тыс. квартир, что на 1,7% больше, чем в 2009 г. (701,9 тыс.), однако общая площадь введенного жилья при этом сократилась, составив лишь 97% к уровню 2009 г. (59,9 млн. кв. м).

Динамика ввода жилья в РФ/РСФСР за 1946 – 2010 гг. была представлена и достаточно подробно анализировалась в [1].

Отмечено, что, несмотря на непрерывное увеличение объемов ввода жилья в РФ с 2001 г. по 2008 г., уровень 1990 года (61,8 млн. кв. м) удалось превзойти лишь в 2008 году, за который, по данным Росстата,

было введено 64,1 млн. кв. м жилья. Однако достигнутый уровень оказался все же ниже, чем среднегодовой показатель 1986 – 1990 гг. в РСФСР, и составил лишь 88% от уровня наибольшего ввода жилья, достигнутого в 1987 г. (72,8 млн. кв. м).

В 2009 г. объем ввода жилья в РФ снизился на 6,5% по сравнению с предшествующим годом, составив 59,9 млн. кв. м.

В 2010 г. ввод жилья снизился еще на 3%, составив в итоге 90,6 к уровню 2008 г. Или 79,8% к уровню 1987 г. (!).

Тем не менее, ввод жилья в кризисном 2009 году оказался значительно выше, чем предрекали «катастрофичные» прогнозы Минрегиона, АСР и др. организаций и ведомств. Напомним, что в начале 2009 г. всеми ими дружно «прогнозировалось», что из-за падения объемов строительства ввод жилья по итогам года составит не более 52 – 53 млн. кв. м.

При этом, по всей видимости, имело место элементарное непонимание существенной разницы в понятиях «ввод жилья» и «строительство жилья» (подробнее см. [2, 3, 6]. Отсюда – и соответствующие «прогнозы».

Между прочим, еще в начале 2009 г., авторами настоящей работы были выполнены расчеты и опубликована цифра ожидаемого ввода жилья за 2009 год (см. «Современные Строительные Конструкции», 2009, № 1, с. 10), равная **60,8** млн. кв. м [7]. Погрешность нашей расчетной оценки по сравнению с итоговыми данными, опубликованными ФСГС (**59,9** млн. кв. м.), составила 0,9 млн. кв. м, или **1,5%**.

Из чего складывается фиксируемый в статотчетности годовой «ввод жилья»?

А складывается он 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 (так, на 01.01.09 г. в стадии незавершенного строитель-

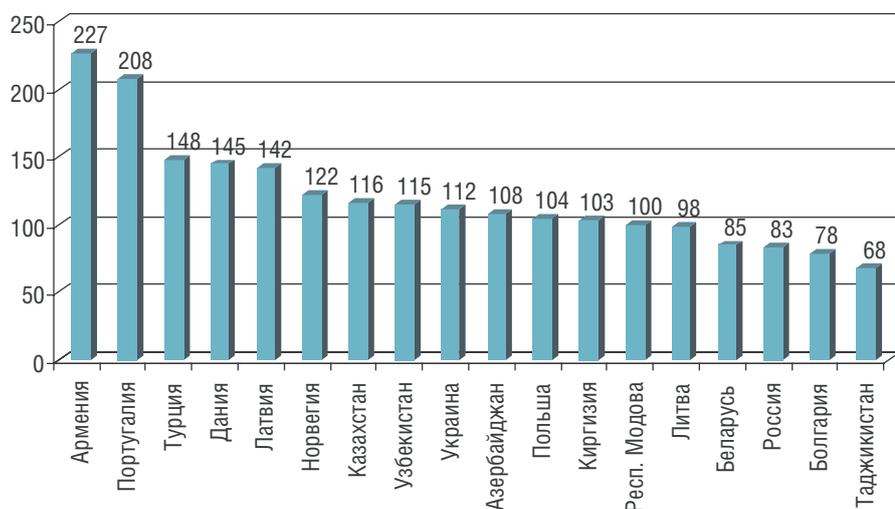


Рис. 2. Средний размер квартир (одноквартирных домов), введенных за 2008 г., кв. м общей площади



ства находилось около 40 млн. кв. м квартир в многоквартирных жилых домах);

- 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.

Объемы ввода жилья за 2009 г., как и за 2010 г., складывались из всех четырех компонентов. При этом ввод многоквартирных жилых домов осуществлялся преимущественно за счет достройки объектов незавершенного строительства. Этот резерв в 2009 году был достаточно велик.

### Незавершенное строительство

Общая площадь незавершенного строительства жилых домов на конец года (без учета домов, строящихся населением) в 2000 – 2009 гг. приведена на рис. 3.

Данные по общему годовому вводу жилья, вводу жилья строительными организациями, вводу жилья индивидуальными застройщиками и незавершенному строительству за 2000 – 2010 гг., а также расчетные

коэффициенты  $K_1$  и  $K_2$  приведены в табл. 1.

$K_1$  – отношение общей площади незавершенного строительства жилых домов на конец года (без учета строящихся населением) к общей площади введенных за этот год жилых домов (без учета ввода индивидуальных жилых домов населением)

$K_2$  – отношение общей площади незавершенного строительства жилых домов на конец предшествующего года (без учета строящихся населением) к общей площади введенных за год жилых домов (без учета ввода индивидуальных жилых домов населением).

Коэффициент  $K_1$  характеризует фактическую среднюю продолжительность строительства жилых домов, тогда как коэффициент  $K_2$  в большей мере характеризует использование накопленного на начало года резерва незавершенного строительства объектов.

Изменение коэффициентов  $K_1$  и  $K_2$  в 2000 – 2010 гг. показано на рис. 4.

Анализ данных, показанных на рис. 3, в сопоставлении с показателями ввода жилья за соответствующие годы (табл. 1), позволяет сделать некоторые интересные выводы.

Во-первых, на протяжении 2000 – 2010 гг. резко изменилось соотношение общей площади незавершенного строительства домов на конец года (без учета строящихся населением) и общей площади введенных

за этот год домов (без учета ввода индивидуальных жилых домов населением). Коэффициент  $K_1$  снизился с 2,6 до 1,1. Это означает, что средние сроки строительства жилых домов за указанный период сократились почти в 2,4 раза (!).

Во-вторых, обращает на себя внимание динамика этого изменения: снижение коэффициента  $K_1$  произошло, фактически, за 5 лет (2000 – 2005 гг.), после чего изменение было крайне незначительным. По существу, это может означать, что к 2006 г. имевшиеся возможности для снижения сроков строительства были исчерпаны. Однако надо учитывать региональные особенности (см. ниже).

В-третьих, увеличение общей площади жилых домов, строительство которых приостановлено или законсервировано, снизившееся с 16,3 млн. кв. м в 2000 г. до 4 млн. кв. м в 2007 г., с 2008 г. вновь стало расти. Однако увеличение этого показателя в 2008 г. до 4,9 млн. кв. м (на 22,5% к уровню 2007 г.) вряд ли можно назвать критическим. Напомним, что в конце 2008 г. были «заморожены» многие престижные объекты, включая высотные здания «Москва-Сити», а состояние отдельных руководителей строительных фирм было близко к истерике. Гораздо более существенным представляется увеличение общей площади жилых домов, строительство которых приостановлено или законсервировано, по итогам 2009 г. (на 28,6% к уровню 2008 г.), когда, казалось бы, пик кризиса остался далеко позади.

Наконец, вполне очевидным становится основной ресурс, за счет которого был обеспечен достаточно высокий, учитывая кризис, ввод жилья в 2009 году. Этим ресурсом были незавершенные строительством жилые дома, общая площадь которых (без учета строящихся населением) на конец 2008 г. составляла почти 40 млн. кв. м.

### Объемы незавершенного строительства: региональные различия

Учитывая отмечаемые официальной статистикой значительные регио-



Рис. 3. Общая площадь незавершенного строительства домов на конец года (без учета домов, строящихся населением), млн. кв. м