

УДК 332.83

Е.И. Колотовкина, А.Н. Малюгин

ДИНАМИКА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Проблема обеспеченности жильем в настоящее время остается одной из первостепенных потребностей большинства населения. Поиск путей и возможностей приобретения квартиры сегодня не затрагивает лишь отдельных жителей страны.

В связи с этим возникают вопросы: насколько сегодня наши сограждане удовлетворены своими жилищными условиями? Имеются ли у них перспективы в улучшении своего жилья? Такие вопросы будут стоять до тех пор, пока соотношение доходов населения и цен на жилье не приблизится к условиям, позволяющим населению самостоятельно, т.е. за счет собственных средств, или за счет средств долгосрочного ипотечного кредита, решить проблему. Таким образом, мы говорим о доступности жилья для широких масс населения страны и, в частности, Кемеровской области (КО).

Для оценки текущей ситуации на рынке жилья необходимо проанализировать основные показатели, характеризующие жилищный фонд и уровень доходов населения [2,3,7].

Жилищный фонд Кемеровской области в 2009 г. составил 60 млн. кв.м. При этом 58% жилья в области не отвечает современным требованиям благоустройства и комфортности. Структура жилищного фонда по уровню благоустройства и комфорта представлена на рис. 1 [2, 3, 7].

Ухудшает статистику также наличие ветхого и аварийного жилья в области в размере 2,8 млн. кв.м. или 4,66% от общей площади жилых помещений (в целом по РФ эта цифра 99518,8 тыс. кв.м., или 3,1% [2]), что говорит об искажении объемов жилья, имеющегося на территории области, фактически пригодного для проживания.

Кроме того, при анализе необходимо учесть распределение жилищного фонда КО по периодам

застройки [3]. Согласно данным Кемеровостата, около 0,5% (321,5 тыс. м²) жилого фонда КО относится к периоду застройки до 1920 г., 3,3% (1971 тыс. м²) – к 1921-1945 гг., 39% (23390 тыс. м²) к 1946-1970 гг., 43% (25726,5 тыс. м²) к 1971-1995 гг. и лишь 14% (8605,2 тыс. м²) к периоду застройки после 1995 года.

Учитывая нормативные сроки службы существующих зданий [4 – 6], определенные в пределах 70 – 100 лет, получается, что 42,8% жилого фонда КО приближается к концу срока экономической жизни и относительно скоро начнут перетекать в категорию ветхих и аварийных зданий.

Для предотвращения негативных тенденций (опережающий рост аварийного и ветхого жилья (4,66% от жилого фонда) над объемами ввода в эксплуатацию жилья (1,8%) по состоянию на 2009 год) необходимо увеличивать строительство и реконструкцию жилья в области.

Рассмотрим подробнее результаты работы строительного комплекса Кузбасса за последние 10 лет, в частности такие параметры как объем ввода жилья и темп роста ввода жилья, что необходимо для расчета обеспеченности жильем [7].

При анализе статистической информации о вводе нового жилья, необходимо учитывать погрешность, образующуюся за счет искусственного завышения объемов сданного в эксплуатацию жилья. На практике введенное «по бумагам» новое жилье еще не означает его фактическую пригодность для проживания, т.к. заселение ряда сданных домов может произойти по истечению нескольких лет после их приемки.

Анализируя статистические данные по областной ситуации по вводу жилых помещений складывается следующим образом (рис. 1).

Таблица 1. Благоустройство жилищного фонда Кузбасса, процент,
значение показателя за год

Год Удел. вес общей площади, обору- довованной:	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
газом	9,6	9,7	9,7	9,8	9,7	9,6	9,5	9,4	9,2	9,1
напольными электроплитами	45,9	46,5	46,8	46,9	47,1	46,9	47,1	47,3	47,3	47,6
горячим водоснабжением	61,8	62,6	62,7	63	63	63	62,9	63,1	63,3	63,8
ваннами (душем)	64	64,1	64,2	64,3	64,3	63,6	63,4	63,5	63,7	63,9
канализацией	69	69,8	70,1	70,4	70,5	69,3	69,5	69,8	70,1	70,9
отоплением	67,7	69,4	69,6	69,8	69,8	70,1	70,1	70,3	70,6	71,3
водопроводом	82,8	83	83,5	83,6	83,7	83,7	83,8	83,9	84,1	84,3

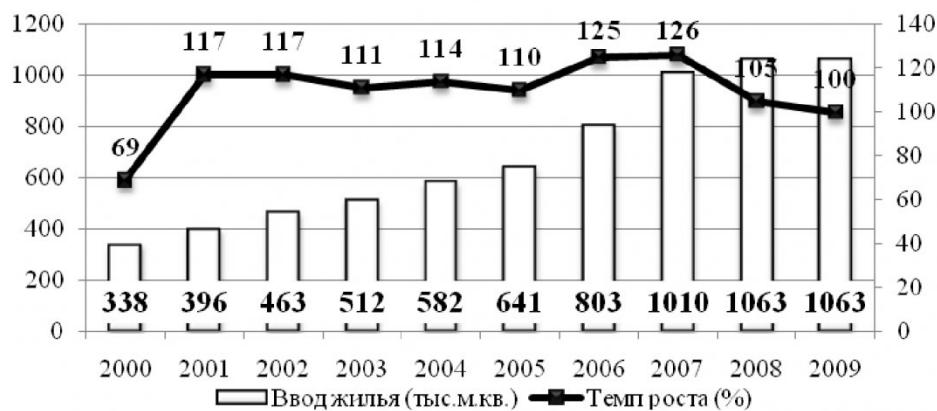


Рис 1. Ввод жилья на территории Кемеровской области

Начиная с 2000г. объемы жилищного строительства в КО ежегодно наращивались [7], что способствовало перелому негативной тенденции свойственной последнему десятилетию прошлого века в жилищном строительстве. Однако темп роста в последние два года заметно снизился. Такая отрицательная тенденция связана с общим падением объемов производства из-за мирового финансового кризиса.

По итогам 2009 года по вводу жилья Кемеровская область занимает второе место в СФО, уступая лишь Новосибирской области на 12,6%, и 15 место в Российской Федерации [7].

Ввод жилья на душу населения по муниципальным образованиям области неравномерен. Разброс составляет от 0,5 м² на человека в Калтан-

ском городском округе до 0,18 м² в Осинниковском. По итогам 2009 г. в среднем по области введено 0,38 м² на человека, что меньше на 0,08 м² среднероссийского показателя.

Состояние жилищной сферы (обеспеченность населения жильём) определяется отношением всего жилищного фонда к количеству жителей региона (табл.2).

По жилищной обеспеченности Россия более чем вдвое отстает от передовых стран мира.

Обеспеченность жильем в КО в 2009 г. составила 21,3 м² на человека. Темп роста за последние 10 лет составил 113,3%, что на 3,3% ниже среднего значения по РФ (116,6%).

Сравнительный анализ динамики обеспеченности населения КО и РФ жильем за период 2000-

Таблица 2. Обеспеченность населения жильем по странам мира [1]

Страна	Жилищная обеспеченность, кв.м/чел.	Процентное отношение к лидеру, % (Норвегия=100%)	Год оценки
Норвегия	74,0	100,0	2006
США	65,0	87,8	2006
Дания	50,6	68,4	2003
Швеция	44,4	60,0	2003
Великобритания	44,0	59,5	2001
Швейцария	44,0	59,5	2000
Нидерланды	41,0	55,4	2000
Германия	40,1	54,2	2002
Австрия	38,3	51,8	2003
Франция	37,5	50,7	2002
Финляндия	36,3	49,1	2002
Ирландия	35,0	47,3	2002
Словения	29,5	39,9	2002
Чехия	28,7	38,8	2001
Венгрия	28,0	37,8	2001
Эстония	27,7	37,4	2003
Словакия	26,0	35,1	2001
Латвия	23,9	32,3	2003
Литва	23,0	31,1	2003
Польша	22,2	30,0	2002
Россия	21,1	28,5	2006

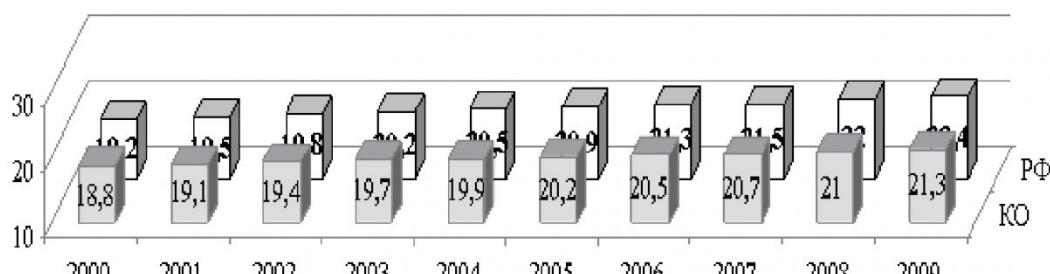


Рис 2. Обеспеченность населения Кемеровской области жильем , м² на одного



Рис 3. Зависимость жилищной обеспеченности от разных факторов.

2009 гг. [7] представлен на рис.2.

Изменение жилищной обеспеченности напрямую зависит от ряда факторов, взаимосвязь которых представлена ниже на рис.3.

Численность населения области за 2000 - 2009 гг. снизилась на 4,8% (с 2963439 до 2821859 чел.), поэтому обеспеченность увеличилась на 13,2 % за аналогичный период (с 18,8 до 21,3 м² на чел.). Следовательно, частично прирост обеспеченности произошел за счет сокращения населения, а не только за счет увеличения жилищного фонда.

Несмотря на высокие показатели КО по вводу жилья, необходимо отметить, что во многих муниципальных образованиях состояния жилищного фонда не отвечает существующей потребности.

Это связано со следующими причинами:

- наличием ветхого и аварийного жилья (4,66%);
- большой долей домов постройки до 1970 года (42,2%) в общем объеме жилого фонда;
- ростом обеспеченности за счет снижения численности, что снижает мотивацию на строительство нового жилья.

Показатель обеспеченности жильем является одним из ключевых индикаторов развития рынка жилья. Его постоянный мониторинг позволяет более обоснованно составлять стратегические планы развития территорий и анализировать текущую ситуацию на жилищном рынке.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гусев, А.Б. Доступность жилья в России и за рубежом: сравнительный анализ [Электронный ресурс] – режим доступа: http://urban-planet.org/article_8.html.
2. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России 2010. Статистический сборник./ Росстат. - М., 2010. – 326 с.
3. Муниципальные образования Кузбасса. Статистический сборник./ Кемеровостат – Кемерово, 2010. – 169 с.
4. Рекомендации по определению нормативных сроков службы конструкций полносборных жилых зданий [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://www.snipgost.ru/pdf/40727.pdf>.
5. Сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – режим доступа: <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rossatsite/main/>.
6. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) [Электронный ресурс] – режим доступа: http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_1111113.htm.
7. Фомин, С. Е. Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатационного строения. – СПб : СПбГТУ, 1994. – 86 с.

□ Авторы статьи:

Колотовкина
Екатерина Игоревна,
ст. преп. каф. отраслевой
экономики КузГТУ.
E-mail: katkm@rambler.ru

Малюгин
Алексей Николаевич,
канд. экон. наук, доц. каф.
отраслевой экономики КузГТУ.
E-mail: alemal2003@mail.ru