

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 7, №2 (2015) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol7-2>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/104EVN215.pdf>

DOI: 10.15862/104EVN215 (<http://dx.doi.org/10.15862/104EVN215>)

**УДК 332.812.12**

**Коростин Сергей Анатольевич**

ФГАОУ ВПО «Волгоградский государственный университет»

Россия, Волгоград<sup>1</sup>

Доцент кафедры менеджмента

Кандидат экономических наук

E-mail: [s.a.korostin@yandex.ru](mailto:s.a.korostin@yandex.ru)

## **Оценка состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов**

---

<sup>1</sup> 400062, г. Волгоград, проспект Университетский, д. 100, ауд. 2-04В

**Аннотация.** В статье произведена оценка состава и структуры жилого фонда российских регионов с учетом состояния жилищной сферы, определяющих на основе количественных и качественных показателей уровень обеспеченности жильем населения регионов. С помощью сравнительного анализа выявлены основные параметры и их значения для измерения степени отставания России от экономически развитых стран по количеству жилой площади на одного жителя, качеству жилого фонда и инженерной инфраструктуры, что позволяет оценить масштаб и остроту жилищной проблемы на уровне региональной экономики. В процессе исследования структуры жилого фонда российских регионов и федеральных округов определены лидеры и аутсайдеры из их числа по удельному весу ветхого и аварийного жилья, обеспеченности системами водоснабжения, водоотведения и центрального отопления, степени изношенности инженерной инфраструктуры. По итогам анализа динамики обновления жилого фонда и темпов роста доходов населения оценены возможности улучшения жилищных условий жителей регионов за счет собственных средств, с использованием ипотечных кредитов и посредством участия в государственных программах регионального уровня по повышению доступности жилья.

В результате оценки состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов при наличии бесспорных положительных изменений в данном сегменте социально-экономической системы страны установлена продолжающаяся тенденция сохранения значительного удельного веса неблагоустроенного жилого фонда, продолжающая в настоящее время и более отдаленной перспективе негативно влиять на механизм реализации региональной жилищной политики, направленный на повышение обеспеченности жильем, улучшения жилищных условий населения и стимулирование региональной экономики.

**Ключевые слова:** жилой фонд; жилищная сфера; жилищная проблема; обеспеченность жильем; доступность жилья; жилищное строительство; жилищная политика региона; региональная экономика; ипотечное кредитование; региональный рынок жилья.

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Коростин С.А. Оценка состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 7, №2 (2015) <http://naukovedenie.ru/PDF/104EVN215.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/104EVN215

Решение жилищного вопроса и повышение качества стандартов жилья является далеко не новой задачей для социально-экономического развития российских регионов, подавляющая часть жилищного фонда которых построена в 60-80-е годы XX века в рамках градостроительной концепции периода плановой экономики СССР, отдававшей предпочтение способам жилой застройки и устройства городской инфраструктуры слабо пригодным для организации эффективной жизнедеятельности человека в рыночной среде, а также функционирования городских агломераций как основных направляющих развития региональной экономики. В основной массе российских городов по сей день преобладают квартиры преимущественно «советской планировки» общей площадью 48-50 кв. м, что для среднего размера российской семьи, состоящей по мнению экспертов Организации Объединенных наций (ООН) – 2,85 человека, крайне недостаточно, т. к. по стандартам ООН на человека предусматривается не менее 30 кв. м. жилья. В России только у 41% населения жилищная обеспеченность свыше 23,8 кв. метров на человека, у 10% – от 10 до 12 кв. метров и еще у 10% менее 10 кв. м на человека при усредненном показателе в 22,4 кв. метра на человека, что ниже его фактических европейских значений в 2 раза [10].

Предпринимаемые со стороны государства усилия на федеральном и региональном уровне, к сожалению, пока еще не позволяют решить жилищную проблему, состояние жилищной сферы в большинстве регионов остается неудовлетворительной, когда 40% населения проживает в жилье, которое не отвечает требованиям благоустройства, а 60% населения не удовлетворены своими жилищными условиями при том, что 6,5% (3,1 млн. семей) признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и приняты органами местного самоуправления на соответствующий учет [5]. Общая потребность населения российских регионов России в жилье оценивается в 1570 млн. кв. метров при том, что не более 15% населения могут улучшить жилищные условия за счет своих доходов. Данные цифры наглядно показывают, что для решения жилищного вопроса наряду с увеличением жилого фонда на 46% необходима реализация мер жилищной политики, направленных на повышение доступности жилья для населения [1].

По факту такая ситуация, когда в большинстве развитых стран минимальный уровень обеспеченности жильем составляет 40-50 кв. м общей площади на 1 человека свыше 60% жителей регионов России проживает в одно- и двухкомнатных квартирах, где плотность заселения в среднем 1,2 человека на 1 комнату при отсутствии общей комнаты без спальных мест, вызывает беспокойство, поскольку недостаток жизненного пространства отрицательно влияет на здоровье членов семьи, социально-психологический климат, возможности саморазвития [6].

Для полноты характеристики жилищных условий населения регионов России необходимо обратить внимание на ряд специфических особенностей, не характерных для стран с развитой экономикой. По сравнению со странами запада в России вследствие приватизации большой удельный вес собственников жилья, которым принадлежат доли небольших квартир, что способствует консервации сложившейся неудовлетворительной ситуации в жилищной сфере регионов на долгие годы [9]. Поэтому население, проживающее в общежитии и служебных квартирах, либо снимающих жилье, относится, в основном, к неблагополучному и составляет порядка 1,8%, причем от общей массы населения. Среди тех, что снимает жилье, достаточно мало людей с высокими доходами – около 5%, малообеспеченных семей – около 58%. При этом подавляющая их часть арендует жилье с маленьким метражом и частичными коммунальными удобствами, а порядка 6% снимают комнаты в коммунальных квартирах или в части дома, где нет коммунальных удобств, и это самая неблагополучная категория населения. По мнению ряда экспертов, 15% населения российских регионов (около 20 млн. чел.) проживают в малоприспособленном для жизни жилье и не могут самостоятельно улучшить жилищные условия, поскольку у 77% из них доходы едва

покрывают текущие расходы, и только не более 1% из этой группы могут улучшить жилищные условия с помощью ипотеки [2].

Стоит также отметить неадекватность оценки обеспеченностью жильем населения российских регионов, вызванную игнорированием качественных характеристик жилья и использованием для определения потребности в нем федерального стандарта социальной нормы площади жилья, который составляет 18 кв. метров общей площади. Исходя из этой нормы примерно 20% населения регионов имеют излишки жилой площади, несмотря на то что 70% населения регионов проживают в малых городах, поселках и селах, а третья часть этого жилого фонда имеет частичные коммунальные удобства или вообще их не имеет. В регионах России до сих пор сохраняются существенные различия между городами и сельскими поселениями как в соотношении жилищного фонда, так и в уровне его благоустройства, выражающееся в том, что более высокая обеспеченности сельских жителей жильем сопровождается меньшей степенью его благоустройства [3].

Так называемые излишки жилья в подавляющей массе обусловлены тем, что жилье большой площади, находящееся в распоряжении жителей регионов, как правило, относится к разрушающемуся старому жилому фонду, где проживают малообеспеченные слои населения малых городов и сел, когда большая площадь на одного человека (даже свыше 35 кв. м). не означает наличие хороших жилищных условий. В таком жилье, где обеспеченность централизованным отоплением, водоснабжением, водоотведением, газом, чрезвычайно мала, как правило, проживают сельские пенсионеры. Таким образом, если оценить обеспеченность населения регионов жильем с учетом соответствия федеральным нормам (отдельное жилье со всеми коммунальными удобствами не менее 18 кв. м на человека), то получится, что такие жилищные условия у чуть более 20% россиян [7].

В период 2008-2014 гг. из аварийных домов было запланировано переселить 500 тыс. жителей российских регионов, в дополнении к этому приблизительно 18 млн. человек должны были улучшить свои жилищные условия в результате капитального ремонта 150 тыс. домов. В течение указанного периода проведена работа по расселению 5,5 млн. кв. м аварийного жилья, а к началу 2018 года запланировано к расселению в общей сложности около 11 млн. кв. метров аварийного жилья. Но по факту региональные власти слабо справляются с поставленными задачами в данном направлении, поскольку за 2013 год только 51% от запланированного к переселению из аварийных домов количества жителей вселились в новое жилье либо оформило для этого необходимые документы. При этом к расселению планировалось всего лишь 650 тыс. кв. метров аварийного жилья с объемом финансирования из Фонда ЖКХ – почти 55 млрд. рублей и софинансировании регионов – в районе 92 млрд. рублей. В полном объеме данные программы были реализованы только в 13 субъектах РФ: Белгородской, Омской, Самарской, Смоленской, Тюменской областях, Кабардино-Балкарской Республике. Напротив, наиболее проблемными регионами стали: Республика Ингушетия, Камчатский край, Чукотский автономный округ Курская область.

По информации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ) в России на 1 января 2013 года имеется более 1,6 млн. многоквартирных домов, износ которых составляет от 30 до 65%, что показывает необходимость капитального ремонта, т. к. в них проживает 45 млн. человек. Доля ветхого и аварийного жилищного фонда в различных регионах России неодинакова, и федеральные округа выстраиваются в порядке убывания данного показателя следующим образом: Дальневосточный, Южный, Сибирский, Северо-Западный, Уральский, Приволжский, Центральный. Среди них превышение значения среднероссийского показателя наблюдается в Дальневосточном (4,6%), Южном (4,1%), Сибирском (4,2%), Северо-Западном (3,2%). Рейтинг федеральных округов, где жилой фонд имеет износ свыше 66%, выглядит

следующим образом: Дальневосточный, Уральский, Сибирский, Южный, Приволжский, Центральный федеральные округа. Среди них превышение среднероссийского показателя в 6,3% мы видим в Уральском (9,1%), Сибирском (8,9%), Северо-Западном (7,9%)<sup>2</sup>.

Объемы аварийного и ветхого жилья в регионах России неуклонно увеличиваются с 1990 года и по настоящее время, за прошедшие более чем 20 лет объем ветхого жилищного фонда увеличился в три раза, а аварийного в семь. К сожалению, попытки сдерживания этой тенденции пока не дают существенных результатов, что демонстрирует динамика последних пяти-шести лет, когда значение среднегодового темпа прироста аварийного жилищного фонда стабильно составляло порядка 1,2 млн. кв. м, а значение среднегодового темпа сноса аварийных домов – в районе 1,1 млн. кв. м. По прогнозам Фонда ЖКХ, на ближайшие несколько лет данная ситуация сохраниться, возможно с некоторым увеличением до 1,3-1,4 млн. кв. метров в год, что говорит о высокой вероятности формирования негативной тенденции и неопределенности, связанной с попытками ее переломить в обозримой перспективе [8].

Среди множества факторов, мешающих реализовывать программы расселения аварийного жилья, наиболее сильными являются: ограниченность финансирования, нерасторопность региональной бюрократия, нецелевое расходование выделенных средств, коррупция на региональном и местном уровне при распределении жилья, построенного для расселения аварийного жилого фонда. Для преодоления негативного влияния данных факторов необходима более жесткая регламентация процедур при повышении точности статистической оценки состояния жилого фонда, которая зачастую неадекватно отражает реальную ситуацию и не дает полной информации о жилищных условиях населения регионов, поскольку в официальных статистических сводках не всегда указываются все аварийные дома. Существует экспертная точка зрения, что при достаточной корректности оценки жилого фонда в 100 млн. кв. метров его объем может быть увеличен на 5-10% [9].

Для выявления степени обновления жилого фонда в регионах России необходимо оценить объем сносимого аварийного и ветхого жилья, который в 2012 году составил 2,9 млн. кв. метров, что составляет 2,9% от его общей площади. Среди всех российских регионов этот показатель выше всего в Республике Татарстан (39,7%), Чувашской Республике (16,3%), Липецкой (44,8%) и Ульяновской областях (10,7%), несмотря на то, что ветхого и аварийного жилищного фонда в этих регионах доля не превышала 1,3%. По сравнению с ними в значительном количестве российских регионов удельный вес ветхого и аварийного значительно выше: в республиках Ингушетия, Дагестан, Тыва – на уровне 20%, в Республике Саха (Якутия) – до 15%, в Республике Коми, Ненецком и Ямало-Ненецком автономных округах, Еврейской автономной области, Астраханской, Амурской, Магаданской и Сахалинской областях – от 9 до 11% [11].

Вместе со старением жилого фонда в населенных пунктах регионов изнашивается инженерная инфраструктура, что является не менее значимой проблемой для жилищной политики регионального уровня. В частности, по состоянию на начало 2013 г. требовалась замена: уличной водопроводной сети – 42,5%, из них 45,0% в городах и 41%; уличной канализационной сети – 35,9%, из них 38,0% в городах и 29,0% в сельских поселениях; тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении – 26,6%, из них 27,0% в городах и 26,0% в сельских поселениях. Из-за этого потери тепла в сетях при его подаче превысили в

---

<sup>2</sup> Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию ЖКХ. Результаты работы. Годовые отчеты Фонда. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fondgkh.ru/result/result/statistic/index.html> (дата обращения: 13.04.15).

2012 году 10% (10,1% в городах и 11,1% в сельских поселениях) по сравнению с 2000 годом, когда они были на уровне 7,2% (7,3% в городах и 4,9% в сельских поселениях).

Рассматривая проблемы изношенности инженерной инфраструктуры для оценки состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов, необходимо иметь в виду, что от одной пятой до одной четвертой всего населения проживает в жилье вообще необорудованном либо частично оборудованном коммунальными удобствами. Так в 2013 году численность жителей регионов, проживающих в жилых помещениях, которые не оборудованы: водоснабжением – 31 млн. человек, что равно 21,8% общей численности населения; горячим водоснабжением – 49 млн. человек (34,5%); водоотведением – 37 млн. человек (26,0%); централизованным отоплением – 24 млн. человек (16,9%).

В отношении комплексного благоустройства антирекорды принадлежат республикам Алтай (12,3%), Калмыкия (22,9%), Дагестан (29,4%), Бурятия (31,6%), Красноярскому (29,4%) и Алтайскому (33,3%) краю, Сахалинской области (34,0%). В республиках Тыва, Саха (Якутия), Карачаево-Черкессия, Мордовия, Чувашия, Забайкальском и Приморском крае, Архангельской, Астраханской, Кемеровской, Кировской, Курганской, Саратовской, Псковской, Тверской, Томской областях она не превышает половины, составляя от 36,9% до 49,7% [7].

К регионам, где практически все жилье оборудовано водопроводом, канализацией и центральным отоплением, относится Москва, Санкт-Петербург, Чукотский автономный округ, Камчатский край и Мурманская область. Чуть меньшая доля оборудования водопроводом и канализацией, равная 95% и выше соответствует жилому фонду городов Республики Северная Осетия–Алания, Калининградской области и Ямало-Ненецкого автономного округа. Для сравнения, в другом районе Крайнего Севера – Ненецком автономном округе немногим более половины городского жилого фонда оборудованы водопроводом (52,6%) и канализацией (52,3%), в Забайкальском крае, республиках Алтай и Тыва этот показатель находится на уровне двух третей.

По сравнению с городами, где ситуация по регионам более однородная, в сельских поселениях разных регионов различия по уровню благоустройства жилого фонда более существенны. В данном рейтинге лидирующие позиции занимает Республика Северная Осетия–Алания, в ней 93,7% сельского жилья оборудовано водопроводом, 92,7% – центральным отоплением, 90,4% – канализацией. На втором месте находится Республика Ингушетия, где водопроводом оборудовано 96,0%, центральным отоплением 100%, канализацией 65,2% сельского жилья. Также большой удельный вес благоустройства жилого фонда сельских поселений в Республике Кабардино-Балкария, Ямало-Ненецком автономном округе, Камчатском крае, Мурманской и Магаданской областях. Наряду с ними аутсайдерами данного рейтинга являются республики Тыва и Якутия (Саха), Ненецкий автономный округ, Забайкальский край с долей оборудования водоснабжением и водоотведением менее 10% жилого фонда [4].

Таким образом, в результате оценки состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов установлено, что при бесспорных положительных тенденциях в данном сегменте социально-экономической системы страны значительный удельный вес неблагоустроенного жилого фонда будет продолжительное время негативно влиять на механизм реализации региональной жилищной политики, направленный на повышение обеспеченности жильем и улучшения жилищных условий населения. Низкий уровень обеспеченности жильем в расчете на одного человека в совокупности с изношенностью жилого фонда, инженерной и социальной инфраструктуры, требующие все больших затрат на текущий ремонт и обслуживание, при отсутствии видимых успехов реформы жилищно-коммунального хозяйства, становится одной из наиболее опасных угроз для региональной

экономики, препятствующих ее модернизации и развитию. Эти выводы подтверждают разработанную автором концепцию пассивного сдерживания прогресса территориальных социально-экономического на уровне опосредованного воздействия структурных элементов и дисбаланса подсистем региональной экономики.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Абрамова О.М. Вопросы доступности жилья для граждан России и пути их решения // Микроэкономика. – 2013. – N 4. – С. 75-78.
2. Арсаханова З.А., Шамилев С.Р. Анализ жилищных условий в регионах РФ – важное условие благосостояния населения // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: [www.science-education.ru/119-14286](http://www.science-education.ru/119-14286) (дата обращения: 09.04.2015).
3. Бобков В.Н. Социальная структура российского общества по критериям доходов и жилищной обеспеченности / Бобков В.Н., Одинцова Е.В. // Уровень жизни населения регионов России. – 2012. – N 1. – С. 20-28.
4. Гришанов В.И. Проблемы доступности жилищно-коммунальных удобств для населения // Россия и современный мир. – 2013. – N 3. – С. 136-143.
5. Денисов Н.А. Концепция обеспечения жильем населения России как часть макроэкономической политики // Уровень жизни населения регионов России. – 2012. – N 1. – С. 3-13.
6. Жилина В.И. Территориальные рынки жилья: теория и практика регулирования / В.И. Жилина. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2008. – 548 с.
7. Коростин С.А. Малоэтажное домостроение в жилищной политике регионов: от необходимости к инициативам / И.А. Гришин, С.А. Коростин. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2012. – 115 с.
8. Коростин С.А. Реализация региональной жилищной политики развития малоэтажного домостроения: проблемы, решения, перспективы. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2014. – 275 с.
9. Коростин С.А. Современные подходы к разработке и реализации государственной политики в сфере решения жилищной проблемы российских регионов / Гришин. И.А, Коростин С.А. // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. – 2012. – N 2(21). – С. 85-91.
10. Кульков В.М. Теоретические и структурные аспекты жилищной проблемы // Уровень жизни населения регионов России. – 2010. – N 10. – С. 21-27.
11. Хлестунова Е.С. Анализ результатов жилищной политики в Российской Федерации // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2011. – N 47. – С. 17-25.

**Рецензент:** Вакарёв Александр Алексеевич, доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой менеджмента МБОУ ВПО «Волжский институт экономики, педагогики и права», г. Волжский.

**Korostin Sergey Anatolevich**  
Volgograd State University  
Russia, Volgograd  
E-mail: [s.a.korostin@yandex.ru](mailto:s.a.korostin@yandex.ru)

## **Evaluation of the state of housing stock and housing sectors in Russian regions**

**Abstract.** The article evaluates the composition and structure of housing stock in Russian regions with the account of the state of housing sector that determine the level of housing provision in the regions on the basis of quantitative and qualitative indicators. By means of comparative analysis the author has identified main parameters and their values to measure the gap between Russia and economically developed countries in the amount of living space per person, quality of housing and engineering infrastructure that allows to estimate the scale and severity of the housing problem on the level of the regional economy. In the process of studying the structure of the housing stock of the Russian regions and federal districts, the author figured out leaders and outsiders in this industry by specific gravity of dilapidated and hazardous housing, provision of water supply systems, sewerage and central heating systems, degree of deterioration of physical infrastructure. Based on the analysis of dynamics of housing renovation and income growth of the population the article evaluates the possibility of improving the living conditions of residents in the regions at their own expense, as well as by means of mortgage loans and through participation in government programs at the regional level aimed at improvement of housing affordability.

As a result of assessment of the state of housing stock and housing sectors in Russian regions with the account of undisputed positive changes in this segment of socio-economic system, there was figured out an ongoing trend to conserve a significant share of deplorable housing stock which might have a long-term negative impact on implementation mechanism of regional housing policies aimed at improving housing provision per capita, as well as living conditions of population and stimulating regional economy.

**Keywords:** housing stock; housing sector; housing problem; housing provision; housing affordability; housing construction; housing policy of the region; regional economy; mortgage loans; regional housing market.

## REFERENCES

1. Abramova O.M. Voprosy dostupnosti zhil'ya dlya grazhdan Rossii i puti ikh resheniya // Mikroekonomika. – 2013. – N 4. – S. 75-78.
2. Arsakhanova Z.A., Shamilev S.R. Analiz zhilishchnykh usloviy v regionakh RF – vazhnoe uslovie blagosostoyaniya naseleniya // Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya. – 2014. – № 5; URL: [www.science-education.ru/119-14286](http://www.science-education.ru/119-14286) (data obrashcheniya: 09.04.2015).
3. Bobkov V.N. Sotsial'naya struktura rossiyskogo obshchestva po kriteriyam dokhodov i zhilishchnoy obespechennosti / Bobkov V.N., Odintsova E.V. // Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii. – 2012. – N 1. – S. 20-28.
4. Grishanov V.I. Problemy dostupnosti zhilishchno-kommunal'nykh udobstv dlya naseleniya // Rossiya i sovremennyy mir. – 2013. – N 3. – S. 136-143.
5. Denisov N.A. Kontseptsiya obespecheniya zhil'em naseleniya Rossii kak chast' makroekonomicheskoy politiki // Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii. – 2012. – N 1. – S. 3-13.
6. Zhilina V.I. Territorial'nye rynki zhil'ya: teoriya i praktika regulirovaniya / V.I. Zhilina. – Volgograd: Izd-vo VolGU, 2008. – 548 s.
7. Korostin S.A. Maloetazhnoe domostroenie v zhilishchnoy politike regionov: ot neobkhodimosti k initsiativam / I.A. Grishin, S.A. Korostin. – Volgograd: Izd-vo VolGU, 2012. – 115 s.
8. Korostin S.A. Realizatsiya regional'noy zhilishchnoy politiki razvitiya maloetazhnogo domostroeniya: problemy, resheniya, perspektivy. – Volgograd: Izd-vo VolGU, 2014. – 275 s.
9. Korostin S.A. Sovremennye podkhody k razrabotke i realizatsii gosudarstvennoy politiki v sfere resheniya zhilishchnoy problemy rossiyskikh regionov / Grishin. I.A., Korostin S.A. // Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 3: Ekonomika. Ekologiya. – 2012. – N 2(21). – S. 85-91.
10. Kul'kov V.M. Teoreticheskie i strukturnye aspekty zhilishchnoy problemy // Uroven' zhizni naseleniya regionov Rossii. – 2010. – N 10. – S. 21-27.
11. Khlestunova E.S. Analiz rezul'tatov zhilishchnoy politiki v Rossiyskoy Fede-ratsii // Natsional'nye interesy: priority i bezopasnost'. – 2011. – N 47. – S. 17-25.