

УДК 332.83

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ КАРЕЛИЯ

Кузьменков А.А., Емельянова Е.Г.

ФГБОУ ВПО «Петрозаводский государственный университет»,
Петрозаводск, e-mail: kuzmenkov@petsu.ru

Рассмотрены тенденции развития жилищного строительства в Республике Карелия. Приведен краткий обзор статистических данных и результатов исследований в данной области. Приведено сравнение данных для Республики Карелия, России и стран Евросоюза. По результатам анализа подтверждена актуальность исследований ресурсосберегающих технологий малоэтажного строительства. Выявлены устойчивые тенденции развития малоэтажного жилищного строительства для России в целом. Несколько иная ситуация выявлена при моделировании тенденций изменения показателей общего ввода жилья на уровне Республики Карелия: моделирование при сопоставимой достоверности аппроксимации приводит к разнонаправленным результатам прогноза, что может указывать на неустойчивость прогнозируемой ситуации. В то же время, тенденция развития малоэтажного индивидуального строительства является устойчивой. С учетом полученных результатов сформулированы перспективы дальнейших исследований.

Ключевые слова: обеспеченность жильем, малоэтажное строительство, анализ тенденций развития

HOUSING TRENDS IN REPUBLIC OF KARELIA

Kuzmenkov A.A., Emelyanova E.G.

Petrozavodsk State University, Petrozavodsk, e-mail: kuzmenkov@petsu.ru

The tendencies of housing development in the Republic of Karelia. A brief review of the statistical data and research in this field. The comparison of the data for the Republic of Karelia, Russia and the European Union. According to the analysis confirmed the importance of the study of resource saving technologies of low-rise construction. Identified sustainable development trends of low-rise housing construction in Russia as a whole. A somewhat different situation found in the modeling of trends in levels of total new housing at the level of the Republic of Karelia: modeling with comparable squared leads to widely differing results of the forecast, which may indicate the instability predicted situation. At the same time, the trend of low-rise building is individually stable. In view of the results the prospects for further research.

Keywords: housing, low-rise building, analysis of trends

Проблема обеспечения граждан доступным и комфортным жильем сохраняет свою актуальность в течение длительного времени, несмотря на положительные тенденции. Так, согласно данным Росстата, удельный вес домохозяйств, неудовлетворенных своими жилищными условиями, в период с 2005 по 2009 годы уменьшился по России в среднем с 15,2 до 9,2%, а по Республике Карелия соответственно с 31,2 до 14,4% [3].

По итогам 2011 года на одного россиянина в среднем приходилось 23 м² жилой площади [11]. Для сравнения, в странах Европейского союза отмечаются следующие показатели площади жилищ на одного человека: Австрия – 42,9 м², Дания – 51,4 м², Финляндия – 38,8 м², Франция – 39,9 м², Германия – 49,9 м², Голландия – 41 м², Швеция – 45,2 м², Великобритания – 44 м² [18]. В странах Евросоюза средняя обеспеченность составляет 35,2 м² на человека и варьируется в интервале от 15 м² (Румыния) до 66,3 м² (Люксембург). Современным стандартам ООН соответствует обеспеченность не менее 30 м² на человека без учета качественных показателей жилья [7].

Анализ тенденций развития жилищного строительства в Республике Карелия показывает, что подавляющая часть жилищного

фонда была введена в эксплуатацию в период с конца 40-х до середины 80-х годов прошлого века. Проблема обеспечения жильем решалась за счет массового применения типовых решений многоквартирных домов в основном из элементов заводского изготовления. Переход к рыночным отношениям сопровождался резким сокращением жилищного строительства, причинами чего было разрушение сложившихся экономических связей, высокая инфляция, снижение доходов населения. В конце 90-х годов объемы ввода жилья по сравнению с 1990-м сократились в 5,7 раза. Основным препятствием являлся дефицит финансовых ресурсов – как у государства, так и у большинства населения.

Только с улучшением макроэкономической конъюнктуры в 2000-х годах спрос на жилье начал расти в реальном выражении. По данным Федеральной службы государственной статистики [12, 13, 14, 15, 16, 17], в сфере жилищного строительства Республики Карелия за последнее десятилетие после кризисных явлений конца 90-х годов наблюдается положительная динамика ввода жилья. Минимальный объем ввода жилья был зарегистрирован в 2000 году и составил 62,5 тыс. м². В 2012 году введено в эксплуа-

тацию 194,2 тыс. м² общей площади жилых домов. Достижение уровня 1990 года по вводу жилья в объеме 355,6 тыс. м² на территории республики планируется к 2015 году (максимальный объем ввода жилых домов был зарегистрирован в середине 80-х годов в объеме 428 тыс. м²).

Ситуация в целом по Российской Федерации складывается несколько иначе. Уровень 1990 года в объеме 61695 тыс. м² был превышен в 2008 году и составил 64058 тыс. м². К концу 2012 года восстановилась положительная динамика ввода жилых домов после негативного влияния мирового экономического кризиса. Ввод в действие общей площади жилых домов на территории России в 2012 году составил 65200 тыс. м². Однако строительная отрасль все равно заметно отстает от уровня дореформенного периода.

Как известно [4], для достижения удовлетворительной обеспеченности населения жильем годовой объем ввода жилья должен составлять не менее 1 м² жилой площади на человека. Соответственно в 2013 году ввод жилья в России должен составлять как минимум 143 млн м² в год – то есть в 2,2 раза больше, чем в 2012 году, для Республики Карелия – в 3,3 раза.

В современных условиях перспективы развития жилищного строительства связаны с увеличением доли жилья эконом-класса, в первую очередь – малоэтажного, характеризующегося более устойчивым спросом. Если в 1990 году на территории Республики Карелия было введено в эксплуатацию 8 тыс. м² индивидуальных малоэтажных жилых домов, то в 2012 году – 58,1 тыс. м². Доля индивидуального жилищного строительства за последние 10 лет в среднем составляет 34,8% от общей площади. Вместе с тем в 2012 году наблюдалось снижение данного показателя до 29,8%. На федеральном уровне по данным статистики также наблюдается рост абсолютных показателей ввода индивидуального малоэтажного жилья с 5983 тыс. м² в 1990 году до 28200 тыс. м² в 2012 году. Доля индивидуального жилищного строительства на территории России за последние 10 лет в среднем составила 42,3% от общей площади жилья, введенной в эксплуатацию.

При анализе экономико-математических моделей с учетом прогноза рассматриваемых показателей до 2015 года отмечается возможность изменения динамики общего ввода жилья на федеральном уровне (рис. 1) как в сторону замедления роста, так и в сторону снижения абсолютных показателей, что не согласуется с целевыми показателями федеральных программ. Несколько иная

ситуация складывается при моделировании тенденций общего ввода жилья в Республике Карелия: моделирование при сопоставимой достоверности аппроксимации приводит к разнонаправленным результатам прогноза (рис. 2), что может указывать на неустойчивость прогнозируемой ситуации. В то же время тенденция развития малоэтажного индивидуального строительства является устойчивой.

При рассмотрении экономико-математических моделей показателей ввода индивидуального малоэтажного жилья как на уровне России, так и на уровне Республики Карелия можно сделать вывод о наличии положительной динамики как абсолютных показателей ввода индивидуального малоэтажного жилья, так и доли индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в общем вводе жилой площади. Следует также отметить меньшую зависимость ИЖС от инертности индустриального многоэтажного строительства и от влияния внешних социально-экономических факторов.

Основные целевые показатели развития жилищного строительства на федеральном уровне определены положениями долгосрочной федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы [9] и предусматривают:

- рост в 2015 г. жилищной обеспеченности до 24,2 м² на человека;
- повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 м² будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 4 года;
- увеличение к 2015 г. годового объема ввода жилья до 90 млн м²;
- увеличение к 2015 г. доли ввода жилья, соответствующего стандартам эконом-класса, до 60%.

В Республике Карелия данные показатели определены положениями долгосрочной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы [8] и региональной целевой программы стимулирования развития жилищного строительства в Республике Карелия на 2011–2015 годы [11] и включают:

- достижение к 2015 г. годового объема ввода жилья 350,0 тыс. м² общей площади с перспективой увеличения к 2020 г. до 685,0 тыс. м²;
- увеличение к 2015 г. доли годового ввода жилья экономического класса до 30%;
- увеличение к 2015 г. доли годового ввода малоэтажного жилья до 40%;
- достижение к 2015 г. обеспеченности населения жильем до 26,06 м² на человека;

– повышение доступности приобретения жилья, при котором средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 м² будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из трех человек за 3,04 года.

По прогнозам Правительства РФ доля малоэтажного строительства в общем вводе жилья в России в 2015 году должна составить не менее 60%, а в 2020 году – 70%. Для сравнения, по результатам исследований [1, 3] доля малоэтажного строительства в странах, близких к России по климатическим условиям, составляет от 79 до 92 процентов: Канада – 79%, европейские страны – 80%, США – 92%. Сравнение этих данных позволяет сделать вывод о необходимости изучения технологий малоэтажного

строительства в других странах. При этом целью изучения является анализ и обоснование технической возможности и экономической целесообразности применения новых технологий с учетом региональных особенностей [5]. Если принимать во внимание минимизацию транспортных расходов и указанное выше сходство климатических условий, то для республики Карелия определенные преимущества обеспечивает приграничность, как экономико-географический фактор социально-экономического развития региона [6], в том числе в области технологий малоэтажного строительства. При этом выбор технологий определяется, прежде всего, их соответствием требованиям ресурсосбережения на стадии строительства и энергоэффективности в процессе эксплуатации.

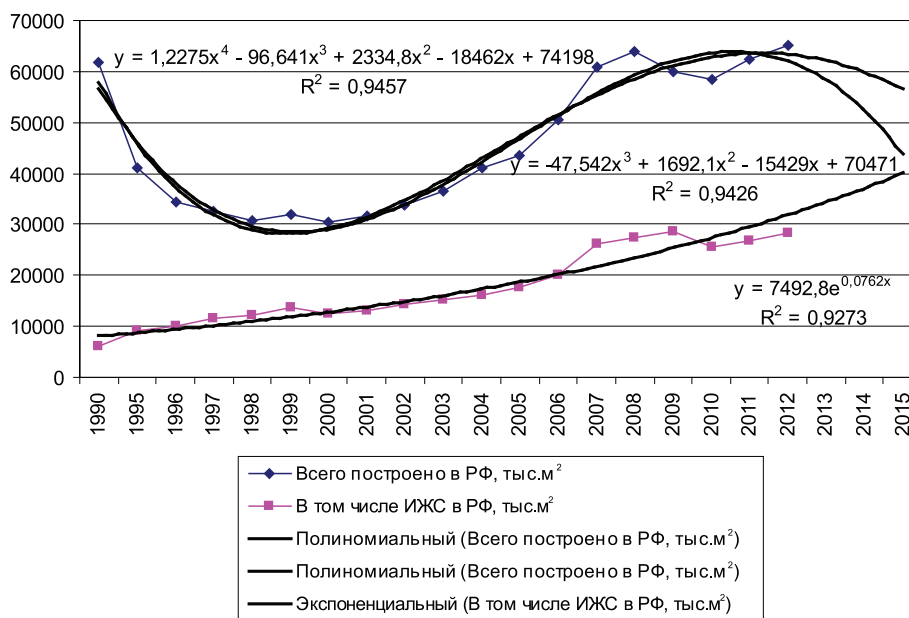


Рис. 1. Показатели ввода жилья на территории Российской Федерации 1990–2012 гг.

Из представленного выше предварительного анализа можно сделать следующие выводы:

– на территории Республики Карелия наблюдается положительная динамика показателей ввода жилищного строительства. Однако динамика ввода жилья ниже, чем в целом по России;

– индивидуальное жилищное строительство в Республике Карелия показывает более стабильную динамику в сравнении с показателями общего ввода жилой площади, что является следствием зависимости многоэтажного строительства от инертности системы капитального строительства в России и влияния внешней экономической ситуации на крупных игроков территориального строительного рынка;

– индивидуальное малоэтажное жилищное строительство является перспективным развивающимся направлением, которое поддерживается на федеральном и региональном уровнях в рамках целевых программ;

– активизация в области индивидуального малоэтажного жилищного строительства рассматривается как одна из возможностей решения жилищной проблемы в России и повышения доступности жилья;

– зарубежный опыт малоэтажного строительства свидетельствует о перспективности данного вида строительства жилья и необходимости повышения доли ввода индивидуальных малоэтажных жилых домов на территории России.

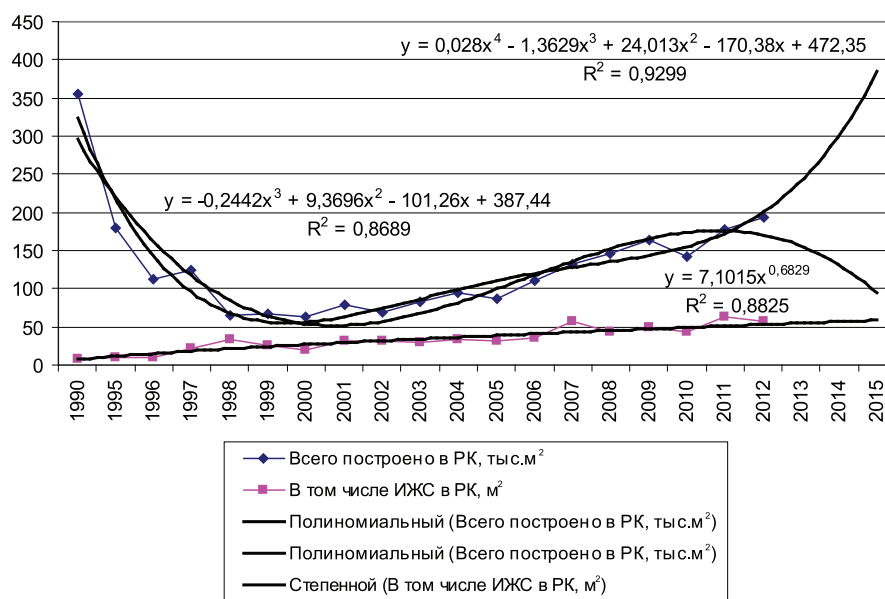


Рис. 2. Показатели ввода жилья на территории Республики Карелия 1990–2012 гг.

В целях продолжения исследований в области жилищного строительства на региональном рынке Республики Карелия и уточнения результатов предварительного анализа авторы считают актуальными следующие направления:

- изучение рынка малоэтажного строительства в Республике Карелия;
- анализ рынка материалов и технологий, применяемых в малоэтажном строительстве Республики Карелия;
- технико-экономическое сравнение материалов и технологий малоэтажного строительства;
- исследование доступности объектов малоэтажного жилищного строительства для населения региона;
- анализ эксплуатационных характеристик объектов малоэтажного строительства;
- исследования факторов ресурсобережения на всех этапах жизненного цикла малоэтажных жилых зданий: производства местных строительных материалов, проектирования, строительства, эксплуатации и утилизации.

Список литературы

1. Балаев С.Ю. Анализ зарубежного опыта индивидуального малоэтажного домостроения (ИМД) и возможности развития ИМД в России // Корпорация Русская Недвижимость, Калуга. 2003 – 2013. – URL: <http://rusnk.ru/news/housing/foreign> (дата обращения: 20.03.2013).
2. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2010: стат. сб. / Росстат. – М., 2010. – 326 с.
3. Проблемные аспекты развития малоэтажного строительства в России: монография / В.С. Казейкин, С.А. Баронин, А.Г. Черных, А.Н. Андросов / под общ. ред.

акад. МАИН В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М.: ИНФРА-М, 2011. – 278 с.

4. Касаева В.В. Инвестиционное предпринимательство как фактор развития жилищного строительства: дис. ... канд. экон. наук. – М., 2010. – 159 с.
5. Колесников Н.Г. Методика оценки социально-экономического эффекта от внедрения импортозамещающих технологий в регионе // Математическое моделирование. – 2002. – Т. 14. – № 9. – С. 31–33.
6. Колесников Н.Г. Приграничность как фактор экономического развития региона // Труды Карельского научного центра Российской академии наук. – 2012. – № 6. – С. 116–123.
7. Консалтинговая группа «БФИ». Рынок жилья: тон задают цены, а не метры // Банковское дело в Москве. – 2006. – № 9. – С. 11.
8. О долгосрочной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Республики Карелия от 20.05.2011 № 127-П // Карелия официальная: официальный портал органов исполнительной власти Республики Карелия. – Петрозаводск, 1998. – URL: <http://gov.karelia.ru/gov/Legislation/lawbase.html?lid=6626> (дата обращения: 13.03.2013).
9. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. № 1050 г. // Российская Газета: Интернет-портал «Российской газет». – М., 1998–2013. URL: <http://rg.ru/2011/02/01/jilische-site-dok.html> (дата обращения: 13.03.2013).
10. Об утверждении Региональной целевой программы стимулирования развития жилищного строительства в Республике Карелия на 2011–2015 годы [Электронный ресурс]: распоряжение Правительства Республики Карелия от 08.07.2011 № 347р-П // Карелия официальная: официальный портал органов исполнительной власти Республики Карелия. – Петрозаводск, 1998. – URL: <http://gov.karelia.ru/gov/Legislation/lawbase.html?lid=7952> (дата обращения: 13.03.2013).
11. Российский статистический ежегодник. 2012: стат. сб. / Росстат. – М., 2012. – 786 с.
12. Строительство в России. 2002: стат. сб. / Госкомстат России. – М., 2002. – 302 с.

13. Строительство в России. 2004: стат. сб. / Росстат. – М., 2004. – 302 с.
14. Строительство в России. 2006: стат. сб. / Росстат. – М., 2006. – 205 с.
15. Строительство в России. 2008: стат. сб. / Росстат. – М., 2008. – 213 с.
16. Строительство в России. 2010: стат. сб. / Росстат. – М., 2010. – 220 с.
17. Строительство в России. 2012: стат. сб. / Росстат. – М., 2012. – 220 с.
18. Housing Statistics in the European Union 2010 [Электронный ресурс] / OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology. [The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations]. – 2013. – URL: http://www.bmwfj.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf (дата обращения: 21.03.2013).
19. lia.ru/gov/Legislation/lawbase.html?lid=6626 (accessed 13 March2013).
9. O federal'noj celevoj programme «Zhilishhe» na 2011–2015 gody : Postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 17 dekabrya 2010 g. no. 1050 g. Available at: <http://http://rg.ru/2011/02/01/jilische-site-dok.html> (accessed 13 March2013).
10. Ob utverzhenii Regional'noj celevoj programmy stimulirovanija razvitija zhilishhnogo stroitel'stva v Respublike Karelija na 2011–2015 gody : Rasporjazhenie Pravitel'stva Respubliki Karelija ot 08.07.2011 no. 347r-P. Available at: <http://gov.karelia.ru/gov/Legislation/lawbase.html?lid=7952> (accessed 13 March2013).
11. Rossijskij statisticheskij ezhegodnik. 2012: statistical collection. Rosstat. Moscow, 2012. 86 p.
12. Stroitel'stvo v Rossii. 2002: statistical collection. Goskomstat Rossii. Moscow. 2002. 302 p.
13. Stroitel'stvo v Rossii. 2004: statistical collection. Rosstat. Moscow. 2004. 302 p.
14. Stroitel'stvo v Rossii. 2006: statistical collection. Rosstat. Moscow. 2006. 205 p.
15. Stroitel'stvo v Rossii. 2008: statistical collection. Rosstat. Moscow. 2008. 213 p.
16. Stroitel'stvo v Rossii. 2010: statistical collection. Rosstat. Moscow. 2010. 220 p.
17. Stroitel'stvo v Rossii. 2012: statistical collection. Rosstat. Moscow. 2012. 220 p.
18. Housing Statistics in the European Union 2010. Available at: http://www.bmwfj.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf (accessed 13 March2013).

References

1. Balaev S.Ju., Analiz zarubezhnogo opyta individual'nogo maloletazhnogo domostroenija (IMD) i vozmozhnosti razvitija IMD v Rossii, Russian Real Estate Corporation, Kaluga, 2003–2013, available at: <http://rusnk.ru/news/housing/foreign>.
2. Zhilishhnoe hozjajstvo i bytovoe obsluzhivanie nasele-nija v Rossii, 2010: statistical collection. Rosstat. Moscow, 2010. 326 p.
3. Kazejkin V. S., Baronin S. A., Chernyh A. G., Androsov A. N. Problemnye aspekty razvitija maloletazhnogo stroitel'stva v Rossii: Monografija. Moscow. INFRA-M. 2011. 278 p.
4. Kasaeva V.V. Investicionnoe predprinimatel'stvo kak faktor razvitija zhilishhnogo stroitel'stva : dissertation of the candidate of economic sciences. Moscow. 2010. 159 p.
5. Kolesnikov N.G. Metodika ocenki social'no-jekonomicheskogo jeffekta ot vnedrenija importozameshchajushih tehnologij v regione. Matematicheskoe modelirovanie. 2002, Vol. 14, no. 9, pp. 31–33.
6. Kolesnikov N.G. Prigranichnost' kak faktor jekonomicheskogo razvitija regiona. Trudy Karel'skogo nauchnogo centra Rossijskoj akademii nauk. 2012, no. 6. pp. 116–123.
7. Konsaltingovaja gruppa «BFI». Rynok zhil'ja: ton zadajut ceny, a ne metry. Bankovskoe delo v Moskve. 2006, no. 9. p. 11.
8. O dolgosrochnoj celevoj programme «Zhilishhe» na 2011–2015 gody: Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Karelija ot 20.05.2011 no/ 127–P. Available at: [http://gov.kare-](http://gov.karelia.ru/gov/Legislation/lawbase.html?lid=6626)

Рецензенты:

Рудаков М.Н., д.э.н., профессор, заведующий лабораторией экономики, КарНИИЛПК, г. Петрозаводск;

Петров А.Н., д.т.н., доцент, заведующий кафедрой архитектуры, строительных конструкций и геотехники строительного факультета, ФГБОУ ВПО «Петрозаводский государственный университет», г. Петрозаводск.

Работа поступила в редакцию 07.06.2013.