

УДК 332.81, 332.83

DOI 10.51691/2500-3666\_2022\_11\_10

***АНАЛИЗ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (НА  
ПРИМЕРЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ)***

***Соловьёва Е.В.***

*д.э.н., профессор*

*Кубанский государственный технологический университет,*

*Краснодар, Россия*

***Бочкарёва К.М.***

*магистрант,*

*Кубанский государственный технологический университет,*

*Краснодар, Россия*

**Аннотация**

Жилищная сфера – это частью хозяйственного комплекса каждого субъекта Российской Федерации и она является важным фактором устойчивого развития региона. Жилищное строительство и обеспеченность жильем оказывают значимое влияние на социально-экономические процессы, определяя качество жизни населения регионов, социальный климат общества и уровень развития экономики страны в целом.

В статье рассматривается современное состояние жилищного фонда и тенденции дальнейшего развития жилищного строительства в Краснодарском крае. Представлена динамика ключевых показателей жилищного фонда данного края: общая площадь жилищного фонда, индикатор уровня обеспеченности населения жильем, уровень благоустройства жилищного фонда, возраст жилой недвижимости, доля аварийного жилья, стоимость жилья и уровень строительной активности. В

результате было определено, что, не смотря на высокие темпы жилищного строительства в Краснодарском крае, наблюдается недостаточная степень благоустройства и доступности для населения жилья.

**Ключевые слова:** жилищный фонд, жилищная сфера, жилищное строительство, ввод жилья, аварийный жилищный фонд.

***ANALYSIS OF THE HOUSING STOCK AND THE STATE OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE SUBJECTS OF THE RUSSIAN FEDERATION (ON THE EXAMPLE OF THE KRASNODAR TERRITORY)***

***Solovyova E. V.***

*D.Sc. in Economics, Professor,  
Kuban State Technological University,  
Krasnodar, Russia*

***Bochkareva K.M.***

*master`s degree,  
Kuban State Technological University,  
Krasnodar, Russia*

**Abstract**

The housing sector is part of the economic complex of each subject of the Russian Federation and it is an important factor in the sustainable development of the region. Housing construction and housing provision have a significant impact on socio-economic processes, determining the quality of life of the population of the regions, the social climate of society and the level of development of the country's economy as a whole.

The article examines the current state of the housing stock and trends in the further development of housing construction in the Krasnodar Territory. The dynamics of

key indicators of the housing stock of this region is presented: the total area of the housing stock, an indicator of the level of housing provision, the level of housing improvement, the age of residential real estate, the share of emergency housing, the cost of housing and the level of construction activity. As a result, it was determined that, despite the high rates of housing construction in the Krasnodar Territory, there is an insufficient degree of improvement and accessibility of housing for the population.

**Keywords:** housing stock, housing sector, housing construction, housing commissioning, emergency housing stock.

### **Введение**

Исследуемые в данной статье показатели – жилфонд и строительство жилья, для каждого района Российской Федерации (РФ) являются важнейшими показателями, которые характеризуют их благополучие и уровень социально-экономического развития.

Вместе с тем, жилье является благом для каждого человека: подобно пище и одежде оно является жизненно важной и первостепенной потребностью.

Высокие показатели обеспеченности населения жильем и его доступность для человека могут способствовать улучшению уровня жизни, увеличить рождаемость и темп прироста населения, а также повысить экономическую культуру человека, обучая его рационально распоряжаться финансами и осуществлять их накопление.

И наоборот, отсутствие возможностей у граждан восполнить свои потребности в благоприятных условиях проживания не позволит личности гармонично развиваться, будет препятствовать демографической активности, и приведет к замедлению экономического развития страны и ее регионов.

Жилищная сфера призвана удовлетворить потребность человека в жилье. К данной сфере можно отнести жилищное строительство и жилищное хозяйство, которые обеспечивают новое строительство, воспроизводство и содержание уже введенного в эксплуатацию жилищного фонда, а также доведение жилищно-коммунальных услуг до непосредственных потребителей [2, 3, 4].

Выше озвученные функции жилья хочется обобщить и добавить еще некоторые их основные виды:

- развивающая, которая способствует сбалансированному развитию поселений;
- обеспечивающая, заключающаяся в удовлетворении потребностей людей в жилье и защищенности;
- координационная, выступающая в роли инструмента социальной политики государства в целом и регионов в частности, направленная на обеспечение социальной справедливости и повышения уровня жизни населения;
- активизационная, побуждающая человека к трудовой деятельности;
- миграционно-демографическая, влияющая на естественный и миграционный прирост населения;
- экологическая, которая является стимулом к внедрению экологически безопасных материалов в процессе строительства жилья;
- инвестиционная, приводящая к активизации процессов инвестирования, обеспечения притока капитала в страну и его дальнейшему распределению [6].

Существующая объективная реальность такова, что довольно высокими темпами ухудшается состояние жилищного фонда России, не на всей территории страны жилищное строительство ведется достаточными для восполнения человеческих потребностей темпами, что превращается в

источник угроз для социально-экономического развития территорий и благосостояния граждан.

Представление об уровне жилищных потребностях постоянно изменяется: когда в прошлом веке русский человек получал от государства комнату в коммунальной квартире, он был полностью счастлив, сейчас же люди хотят иметь свою собственную благоустроенную квартиру или дом. Мы видим, что если вчера что-то считалось комфортом и достатком, то сегодня это может уже не быть таковым.

### **Цель исследования**

Вышеизложенные положения подчёркивают необходимость дальнейшего анализа жилищной сферы. В рамках данного исследования остановимся на жилищной сфере одного из субъектов РФ – Краснодарского края. Будет проведен анализ состояния жилищного фонда и жилищного строительства на примере Краснодарского края и выявлены существующие проблемы, затрудняющие достижение ключевой цели – удовлетворение потребности населения в жилье.

### **Результаты и их осуждение**

Для оценки развития жилищного фонда существуют различные показатели. Далее по тексту представлены некоторые, наиболее значимые из них.

1. Одним из абсолютных показателей, характеризующих жилой фонд, является его общая площадь. Так, по данным Федеральной службы государственной статистики (Росстата), общая площадь жилищного фонда Краснодарского края по состоянию на конец 2021 г. составляет 164 млн кв. м [9].

Анализ темпов строительства в Краснодарском крае за 2012–2021 гг. показан на рис. 1, где видно, что на протяжении последних 10 лет в Краснодарском крае площадь вводимого жилья то росла, то незначительно сокращалась, достигнув в 2021 г. показателя в 6.3 млн кв. м [9, 10].

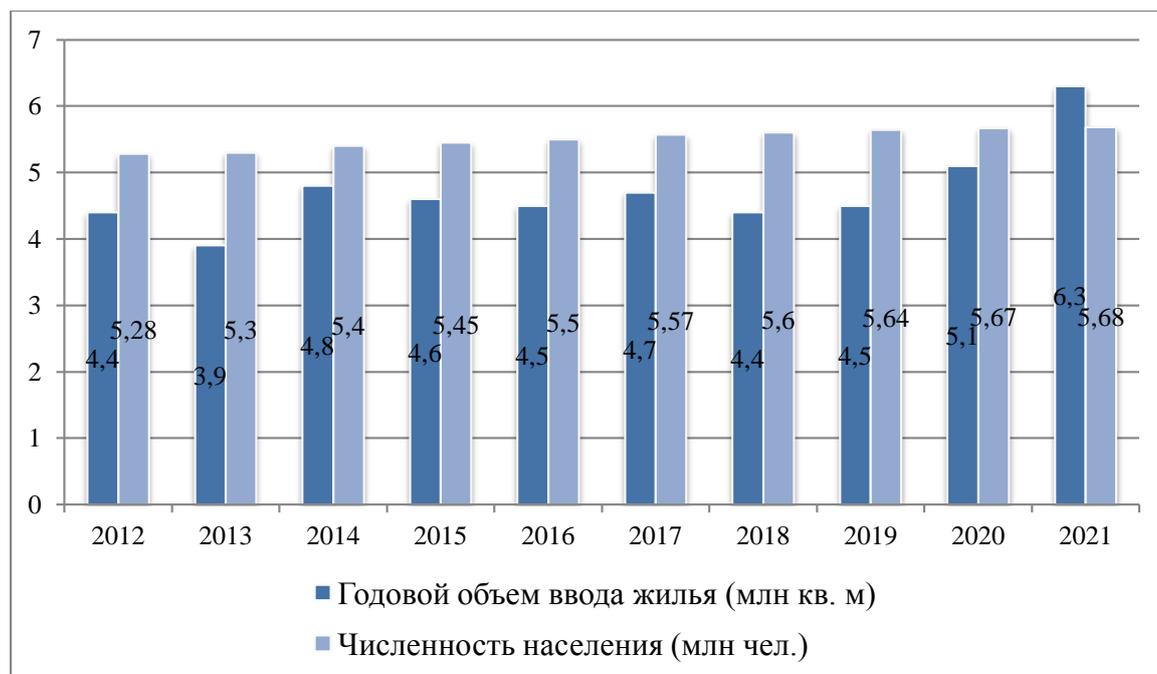


Рис. 1 – Динамика годового объема ввода жилья и численности населения в Краснодарском крае в 2012-2021 гг.

Источник: построено авторами по данным [9,10]

2. С помощью показателя индикатора уровня обеспеченности населения жильем можно определить какое количество квадратных метров жилья приходится на одного человека.

По данным Института комплексного проектирования жилых домов и общественных зданий (АО «ЦНИИЭП жилища»), норма обеспеченности жильем, которая удовлетворяет бытовым потребностям, составляет 28 кв. м общей площади на человека. По социальным стандартам ООН, этот показатель составляет 30 кв. м на человека [5]. В Краснодарском крае стандартом социальной нормы является 18 кв. м общей площади на одного проживающего для семьи из трех и более человек [11].

В Краснодарском крае показатель общей площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, составляет:

- всего – 28.9 кв. м;
- в городах и поселках городского типа – 31.5 кв. м;
- в сельских населенных пунктах – 25.7 кв. м [9].

3. Уровень благоустройства жилищного фонда: речь идет о наличии в жилищном фонде водопровода, водоотведения (канализации), отопления, горячего водоснабжения, ванной (душа). В Краснодарском крае данный показатель не вполне отвечает современным требованиям. В 2020 г. лишь 64.9 % всего жилищного фонда имеют одновременно водопровод, водоотведение (канализацию), отопление, горячее водоснабжение, газ или напольные электроплиты.

Лишь 83.7 % жилых единиц имеют водопровод, 79.0 % – канализацию, 67.5 % – ванную или душ, 81.1 % – отопление, 67.8 % – горячее водоснабжение. Значительное отставание показателей благоустройства происходит за счет сельского жилищного фонда (таблица 1) [12].

Таблица 1 – Доля жилищного фонда, имеющего некоторые виды благоустройства, в общей площади жилищного фонда в Краснодарском крае в 2010-2020 гг.

Год	2010	2015	2017	2018	2019	2020
Водопровод						
Весь жилищный фонд	78.4	80.8	81.7	81.9	83.0	83.7
Городской	86.6	87.7	88.1	87.5	88.2	88.4
Сельский	68.5	71.8	73.0	73.8	75.5	76.5
Канализация						
Весь жилищный фонд	74.3	76.6	77.0	77.3	78.5	79.0
Городской	84.9	86.0	86.2	85.6	86.0	86.2
Сельский	61.6	64.3	64.5	65.4	67.4	68.0
Ванна (душ)						
Весь жилищный фонд	60.7	63.1	63.7	64.9	66.6	67.5
Городской	71.7	72.3	72.9	72.6	73.6	74.1
Сельский	47.4	51.0	51.2	53.9	56.2	57.5

Источник: построено авторами по данным [12]

В Краснодарском крае на конец 2021 года уровень благоустройства составил 64.5% от всего жилищного фонда, что незначительно ниже показателя 2020 г.

4. Возраст жилфонда. Жилищный фонд в целом по России является «возрастным». Однако благодаря активному жилищному строительству в Краснодарском крае почти половина (47.8 %) общей площади жилфонда составляют достаточно «молодые» строения, построенные после 1995 года, в период с 1971 по 1995 годы – 24.5 %, на дома более раннего года постройки приходится 27.7 % общей площади жилищного фонда [13].

5. Аварийное жилье не может быть использовано для проживания, поскольку это не безопасно для людей.

В основную часть структуры аварийного жилищного фонда Краснодарского края входят жилые здания, построенные в 1946-1970 гг. (56.7 % всего аварийного жилого фонда), в 1921-1945 гг. (19 % аварийного жилфонда).

Общая доля аварийного жилья в крае составляет около 0,1 % от всего жилья – это 159.39 тыс. кв. м аварийной жилой площади.

Наибольший удельный вес подлежащего расселению аварийного жилищного фонда находятся в самых крупных и значимых городах Краснодарского края – г. Краснодаре, г. Сочи, г. Новороссийске [8, 13].

6. Стоимость жилья является одним из критериев доступности жилья.

По данным мониторинга цен, проводимым департаментом государственного регулирования тарифов Краснодарского края, средний уровень цен на недвижимость на рынке края в середине 2022 года составил:

– средняя стоимость квадратного метра квартиры в многоквартирных домах на первичном рынке – 93.8 тыс. руб. (166.3 % к 1 апреля 2021 года); на вторичном рынке – 67.3 тыс. руб. (147.9 % к 1 апреля 2021 года).

– средняя стоимость квадратного метра домовладения – 46.8 тыс. руб. (113,6 % к 1 апреля 2021 года) [14].

Данный показатель уровня цен на жилую невидимость является достаточно высоким, а учитывая невысокие средние заработные платы работников организаций в Краснодарском крае (на начало 2022 г. – 41.1 тыс. руб.), не приходится говорить о высокой доступности жилья для населения [15].

7. Уровень строительной активности, то есть количество построенных кв. м жилья, приходящихся на одного жителя в год. Опыт показывает, что для эффективного улучшения жилищной обеспеченности строительная активность должна составлять около 1 кв. м на человека [5].

Уровень строительной активности в Краснодарском крае за период 2012-2021 гг. представлен на рис. 2. Можно заметить, что в 2021 г. исследуемый показатель стал составлять более 1 кв. м на человека, что соответствует эффективному уровню. В Краснодарском крае не желательно сокращать темпы строительства, чтобы обеспечить население жильем в требуемых объемах.

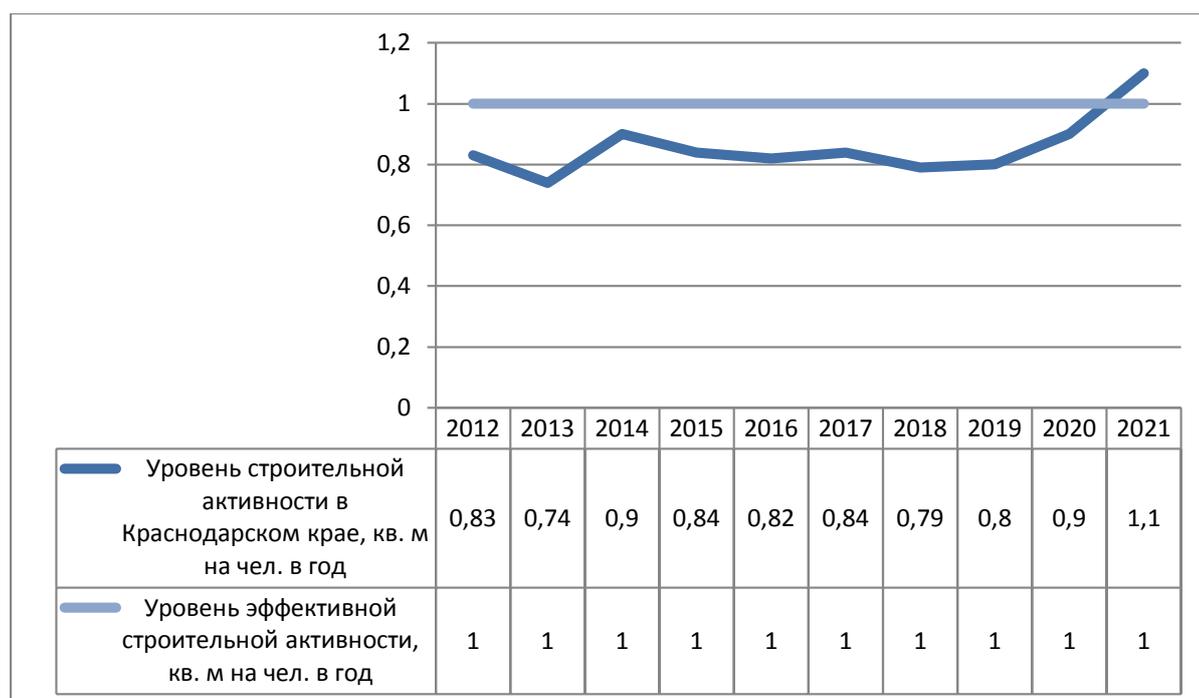


Рис. 2 – Уровень строительной активности в Краснодарском крае за 2012-2021 гг.

Анализ уровня строительной активности свидетельствует о ежегодном увеличении объемов строительства жилья в Краснодарском крае начиная с 2014 г.

Краснодарский край занимает первое место в Южном Федеральном округе и третье место в общероссийском рейтинге по строительству квадратных метров жилья в 2022 г. (рис. 3) [7, 14].

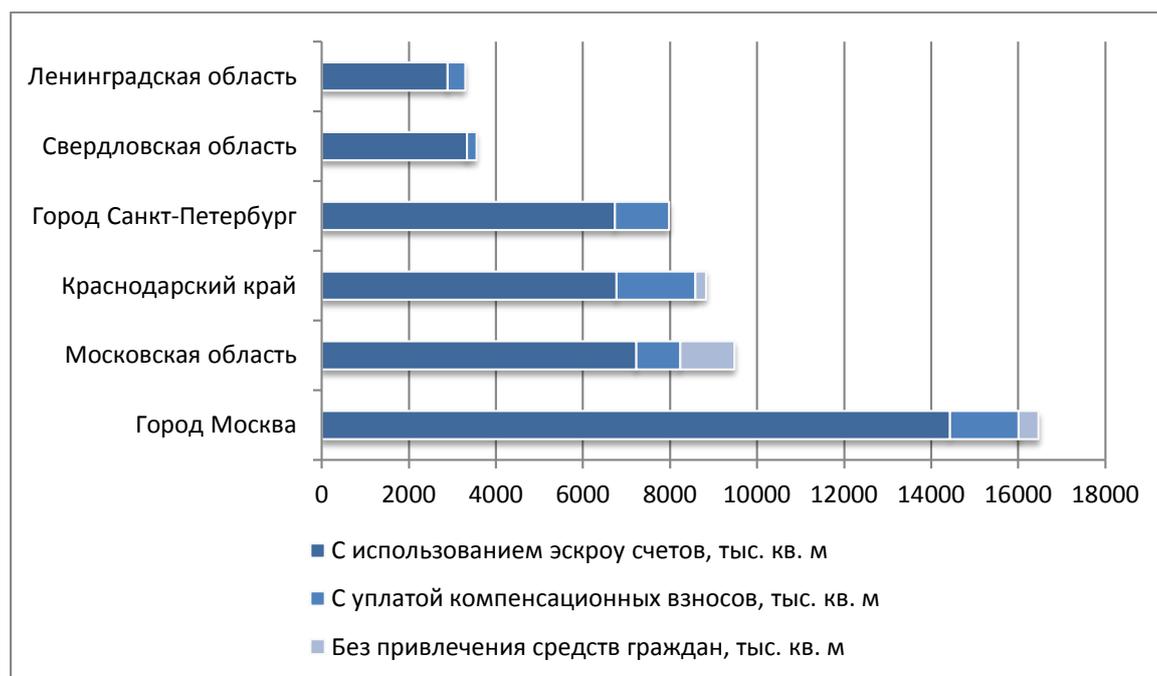


Рис. 3 – Количество построенных тыс. кв. м жилья в регионах Российской Федерации в 2022 г.

Источник: построено авторами по данным [7, 14]

Однако важно отметить, что 77.2 % построенных квадратных метров жилья были возведены в г. Краснодаре, а на остальные субъекты Краснодарского края приходится строительство лишь 22.8 % или 1940 тыс. кв. м. жилья.

На начало 2022 года в крае было введено в эксплуатацию 43.6 тыс. жилых помещений общей площадью 3907,1 тыс. кв. м, что в 2 раза больше чем в соответствующем периоде 2021 года [14].

Такие показатели обусловлены несколькими факторами, например, в предыдущие годы – 2016-2018 гг., было выдано большого количества разрешений на строительство многоквартирных домов. Также в связи с пандемией COVID-19 застройщикам продлевали сроки строительства, вследствие чего некоторые объекты были введены в эксплуатацию с опозданием. Количество выданных разрешений в настоящее время сокращается, что объясняется желанием власти отдавать предпочтение строительству крупных объектов с комплексной застройкой (рис. 4) [16]. Кроме того, начал действовать мораторий на строительство в крупных курортных городах Краснодарского края, до того момента, пока администрация поселений не пересмотрит свои генеральные планы и правила землепользования и застройки.



Рис. 4 – Количество строящихся многоквартирных домов, ед, в Краснодарском крае, в зависимости от года выдачи разрешения на строительство

Источник: построено авторами по данным [16]

Темпы индивидуального частного строительства в 2022 г. тоже способствовали увеличению введенных квадратных метров жилья, поскольку

их доля от общего объема сданного жилья составила почти 67 % (в 3.7 раза больше показателей прошлого года). Во-первых, это объясняется упрощением процедуры получения разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуального жилого дома, а также реализацией государственной программы по комплексному развитию сельских территорий, которая оказывает существенное влияние на рост индивидуального жилищного строительства, а это важно, ведь 45% населения края – жители сельской местности [14]. Во-вторых, если раньше стоимость индивидуального жилого дома была гораздо выше, чем стоимость квартиры, то сейчас стоимость практически сравнялась.

В качестве положительной перспективы развития жилищного строительства в Краснодарском крае, можно выделить то, что из-за проблем с выездом наших граждан за границу, в крае начал активно развиваться внутренний туризм, поэтому новые проекты по возведению жилых зданий будут появляться.

### **Заключение**

На основании проведенной оценки состояния жилищного фонда и жилищного строительства в Краснодарском крае, можно сделать вывод, что за последние годы в крае ввод жилых домов вырос в несколько раз. Этому способствовали высокий спрос населения на жилье, и высокий уровень строительной активности, что выражается в большом количестве выданных разрешений на возведение многоквартирных домов и активного частного строительства.

Несмотря на высокие темпы ввода жилья, жилищный фонд не в полной мере соответствует потребностям населения. Ежегодно общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, увеличивается, однако изменения носят незначительный характер и доступность жилья в Краснодарском крае остается низкой за счет довольно высокой цен на недвижимость.

Большая часть сельского и городского жилищного фонда обеспечена недостаточным уровнем инженерных коммуникаций, что требует проведения работ по благоустройству жилфонда. А наличие аварийного жилья требует эффективно управления им и проведения мероприятий по расселения его владельцев в новое и безопасное жилье.

Сегодня в регионе нет существенных предпосылок для выдачи большого количества разрешений на строительство, поэтому для обеспечения устойчивого развития региона, необходимо привлекать органы государственной власти для решения данного вопроса.

### **Библиографический список:**

1. Бузулуцкий М. И. Региональная социально-экономическая политика в сфере жилищного строительства. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – М.: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», 2019. – 176 с.

2. Бузырев, В. В. Современные методы управления жилищным строительством: учеб. пособие / В.В. Бузырев, Л.Г. Селютина, В.Ф. Мартынов. – М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2019. – 240 с. – ISBN 978-5-9558-0428-6. – Текст: электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1015203> (дата обращения: 25.11.2022).

3. Экономика жилищной сферы: Учебник/ В.В. Бузырев, Н.В. Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. – М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. – 363 с.: (Высшее образование). – ISBN 978-5-369-01471-4. – Текст: электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/1009685> (дата обращения: 26.11.2022).

4. Жилищное строительство как фактор развития сельских территорий России: приоритетные векторы и экономическая модель стимулирования: монография / О. Н. Кусакина, Е. А. Косинова, Е. Г. Агаларова [и др.]. – Ставрополь: СтГАУ, 2021. – 180 с. – ISBN 978-5-9596-1817-9. – Текст: Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/245741> (дата обращения: 25.11.2022).

5. Леонова, Л. Б. Методология управления строительством доступного жилья и ЖКУ: монография / Л. Б. Леонова. – Екатеринбург: Изд-во УрГУПС, 2018 – 92 с.

6. Родионова Н. В. Разработка инновационных подходов к управлению в жилищной сфере: монография. М.: Изд-во «Перспект», 2015.

7. Аналитический центр ДОМ.РФ. Основные показатели жилищного строительства. URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 25.11.2022).

8. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Аварийный фонд. URL: <https://www.reformagkh.ru/relocation/programs/houses> (дата обращения: 27.11.2022).

9. Федеральная служба государственной статистики. Строительство. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458#> (дата обращения: 25.11.2022).

10. Управление Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея. Население. URL: [https://krsdstat.gks.ru/population\\_kk](https://krsdstat.gks.ru/population_kk) (дата обращения: 25.11.2022).

11. Решение городской Думы Краснодара от 15.12.2005 № 4 п. 7 «Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам по договору социального найма» (в ред. Решений городской Думы Краснодара от 30.10.2008 N 47 п.21, от 25.02.2010 N 71 п.7).

12. Управление Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея. Жилищные условия населения. URL: [https://krsdstat.gks.ru/storage/mediabank/06%D0%A3%D0%A0%D0%9E%D0%92%D0%95%D0%9D%D0%AC\\_%D0%96%D0%9A%D0%A5\\_2020\(1\).htm](https://krsdstat.gks.ru/storage/mediabank/06%D0%A3%D0%A0%D0%9E%D0%92%D0%95%D0%9D%D0%AC_%D0%96%D0%9A%D0%A5_2020(1).htm) (дата обращения: 26.11.2022).

13. Управление Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея. О жилищных условиях населения Краснодарского края в 2021 году URL: <https://krsdstat.gks.ru/> (дата обращения: 26.11.2022).

14. Департамент строительства Краснодарского края. Итоги развития строительной отрасли за 1 квартал 2022 год. URL: <https://depstroy.krasnodar.ru/activity/stroitelstvo/statisticheskie-dannye-stroitelno-go-kompleksa/226470> (дата обращения: 27.11.2022).

15. Управление Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея. О среднемесячной заработной плате работников в Краснодарском крае за январь 2022 года. URL: <https://krsdstat.gks.ru/storage/mediabank/Zpl0122.pdf> (дата обращения: 26.11.2022).

16. Единый ресурс застройщиков. Аналитический обзор. Строительство жилья профессиональными застройщиками, июнь 2022. URL: <https://erzrf.ru/images/repfle/21906510001REPFLE.pdf> (дата обращения: 27.11.2022).

*Оригинальность 83%*