

## СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ РЕГИОНОВ РФ ПО УРОВНЮ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ, АКТИВНОСТИ И МАСШТАБНОСТИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проблемы развития жилищного строительства и повышения жилищной обеспеченности граждан РФ по-прежнему являются актуальными для России. В работе на основе статистического аппарата проведен сравнительный анализ состояния сферы строительства жилья и жилищных условий населения в РФ и ее субъектах. Выявлена высокая степень региональной дифференциации по уровню развития жилищного строительства. Сделан вывод о том, что оценка региональной дифференциации является важным и полезным инструментом при принятии управленческих решений.

*Ключевые слова:* жилищное строительство, межрегиональная дифференциация, жилищная обеспеченность, статистический анализ.

Жилищное строительство является в настоящее время одним из приоритетных направлений в экономике России, поэтому анализу состояния и тенденций развития этой сферы деятельности уделяется большое внимание со стороны многих аналитиков.

За последние десять лет объемы жилищного строительства в России возросли почти вдвое: если в 2001 г. ввод в действие жилых домов составлял 31,7 млн кв. м, то в 2010 г. значение этого показателя было зафиксировано на уровне 58,1 млн кв. м. При этом пик роста объемов пришелся на 2007–2008 гг., когда ежегодно вводилось более 60 млн кв. м жилья [1]. Снижение объемов строительства жилья в последние два года было вызвано разразившимся мировым финансовым кризисом, обострившим существовавшие на тот момент проблемы в этом секторе экономики, причем регионы по-разному отреагировали на сложившуюся ситуацию.

Субъекты РФ располагаются на территории в 17 098,2 тыс. кв. км от Восточной Европы до Средней Азии и имеют свои особенности развития как в силу географических, климатических и демографических условий, так и социально-культурных традиций, что, несомненно, является одним из факторов, влияющих на уровень их экономического развития, и приводит к высокой степени межрегиональной дифференциации.

Анализ дифференциации регионов, проводимый на основе статистического аппарата, дает возможность установить степень влияния кризисных явлений на региональные рынки жилья по широкому спектру показателей, оценить, как сложившаяся экономическая ситуация отразилась на сегменте жилищного строительства, измерить уровень напряженности в социально-жилищной сфере в регионах.

Важным этапом дальнейшего анализа развития жилищного строительства в субъектах РФ является проведение многомерной классификации регионов с целью выявления групп, схожих по уровню масштабности и активности жилищного строительства и жилищной обеспеченности населения. Но существуют регионы, требующие особого подхода к изучению. Они должны быть исключены из подобной группировки как имеющие специфические черты развития. С помощью процедуры разведочного анализа появляется возможность выявления таких регионов.

Результаты полученных аналитических оценок ложатся в основу регулярно проводимых мониторингов развития строительства жилья и изменения жилищных условий населения

субъектов РФ, что является необходимым условием для принятия обоснованных управленческих решений.

Для исследования было отобрано 78 регионов РФ (без учета Чеченской Республики и Республики Ингушетия).

Основным показателем пополнения жилищного фонда является ввод общей площади жилых домов в эксплуатацию. Центральный федеральный округ (ЦФО) занимает по этому показателю лидирующие позиции. Его вклад в общий объем вводимого жилья в 2002–2009 гг. составлял примерно треть [1]. Во многом это объясняется масштабностью строительства в Московском регионе [2]. На долю тройки лидирующих округов, в которую вошли еще Приволжский и Южный федеральные округа, в 2008–2009 гг. приходилось порядка 67–68 % всего объема жилищного строительства в России, причем стабильность двух последних округов объясняется наличием в общем объеме вводимого жилья высокой доли индивидуальных застройщиков, традиционных для этих регионов.

Среди регионов РФ Московская область, Москва и Краснодарский край последние годы являются лидерами по объемам вводимого жилья, при этом отрыв Московской области от Москвы увеличивается с каждым годом. Эти регионы отмечены на рис. 1 звездочками.

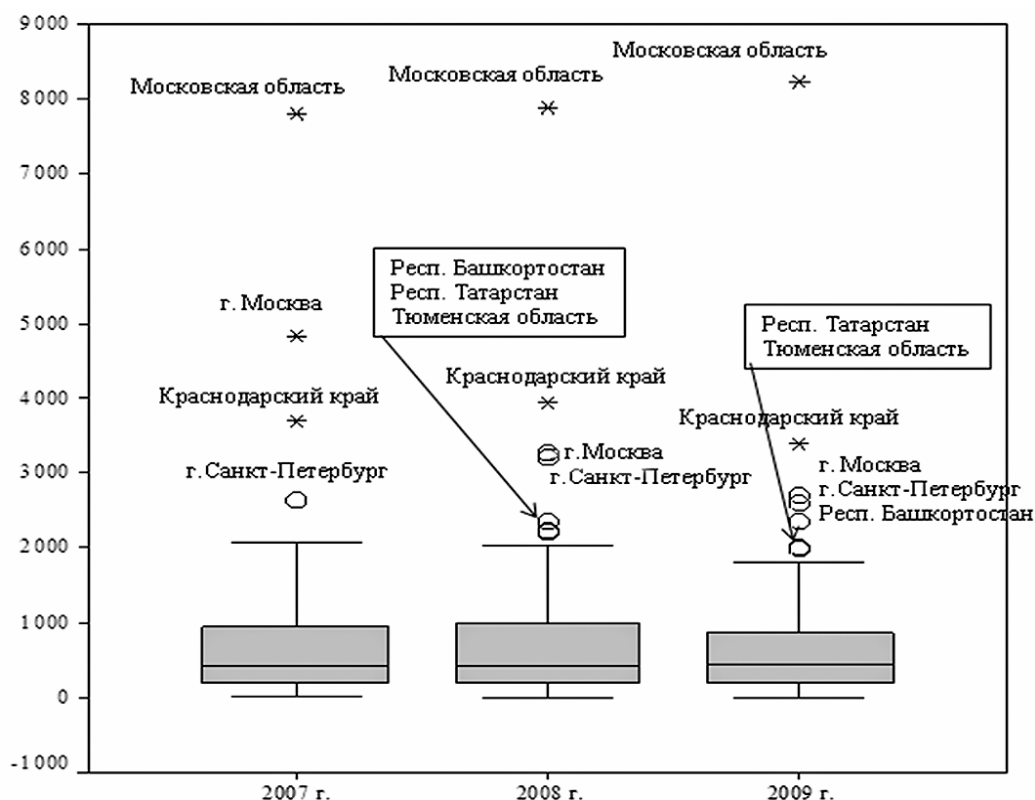


Рис. 1. Ящичные диаграммы ввода в действие общей площади жилых домов в субъектах РФ в 2007–2009 гг., тыс. кв. м

Также большие масштабы жилищного строительства последние три года исследуемого периода наблюдались в Санкт-Петербурге, Республиках Башкортостан и Татарстан, Тюменской области.

Обозначенное на рис. 1 жирной линией в «ящике» медианное значение показателя смещено в сторону низких значений, что указывает на наличие ярко выраженной правосторонней асимметрии (в большинстве регионов наблюдались низкие объемы ввода жилья) [3].

При проведении исследований для устранения влияния различий в численности населения регионов был использован показатель ввода жилых домов, нормированный на 1 000 человек населения соответствующего региона. Сопоставление федеральных округов по этому признаку показало, что лидерство ЦФО сохранилось, однако ранжирование других округов претерпело существенные изменения (рис. 2).

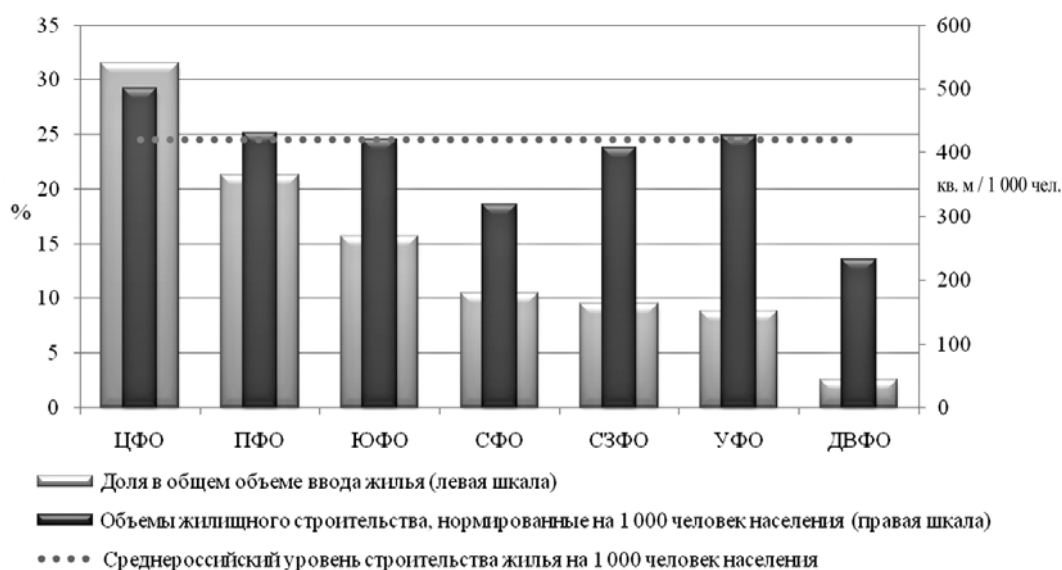


Рис. 2. Сопоставление федеральных округов РФ по уровню жилищного строительства в 2009 г.

Например, в тройку лидеров по данному показателю вошел Уральский федеральный округ. При этом Сибирский федеральный округ, занимавший ранее четвертое место по весомерности в ежегодных объемах ввода жилья в России, переместился на шестое место [1]. В то же время Приволжский федеральный округ, имеющий большую численность населения (сопоставимую с населением ЦФО), занял лишь четвертое место. Существенным представляется отставание Дальневосточного федерального округа, в котором значение данного показателя более чем в два раза уступает соответствующему среднероссийскому уровню.

Таким образом, уже на уровне федеральных округов прослеживается наличие ярко выраженной неоднородности в развитии жилищного строительства.

По субъектам РФ значение показателя ввода жилья на 1 000 человек населения в 2009 г. варьировалось от 26 кв. м (в Мурманской области) до 1 255 кв. м (в Московской области), что превышает примерно в три раза среднее значение по России (422 кв. м на 1 000 человек) [1].

В табл. 1 приведены основные характеристики, отражающие степень неравномерности активности строительства жилья в регионах РФ в 2009 г.

Таблица 1

Основные характеристики дифференциации регионов по уровню ввода жилья на 1 000 человек в 2009 г.

Показатель	Минимальное значение, кв. м / 1 000 чел.	Максимальное значение, кв. м / 1 000 чел.	Децильный коэффициент дифференциации, Кд	Коэффициент фондов Кф
Значение	26	1255	3,04	6,2

Децильный коэффициент дифференциации в 2009 г. составил 3,3, т. е. соотношение нижней границы для 10 % регионов-лидеров по значению этого показателя более чем в 3 раза превышает соответствующее значение верхней границы для 10 % регионов, отстающих по объемам введенного жилья (на 1 000 чел.). Также на существенную неоднородность регионов по активности жилищного строительства указывает значение коэффициента фондов (6,2) для исследуемого показателя ввода жилья на 1 000 человек.

Большой вклад в развитие строительства жилья в последнее десятилетие вносит индивидуальное жилищное строительство, на долю которого приходится порядка 40 % от ежегодно вводимого в эксплуатацию жилья, в 2009 г. – 47,7 % (рис. 3) [4].



Рис. 3. Динамика роста объемов индивидуального жилищного строительства в РФ, 1990–2009 гг.

Лидерами здесь являются южные регионы России и Поволжье, для которых малоэтажное индивидуальное домостроение было и остается традиционным. Также велика доля ЦФО.

Совокупный вклад трех лидирующих федеральных округов в общий объем индивидуального строительства в России составляет в 2008–2009 гг. чуть меньше 76 %, причем в 2009 г. удельный вес ЦФО вырос до 26,5 против 24,9 % в 2008 г., а доля ПФО, наоборот, снизилась до 25,9 с 26,2 % в 2008 г. [4].

Регионами-лидерами по объемам вводимого жилья являются Московская область и Краснодарский край, обеспечившие совокупно 22 и 21 % всего индивидуального строительства в России в 2008 и 2009 г. соответственно. Остальные регионы имеют существенное отставание от лидеров.

Пятерку регионов с максимальной долей жилья, построенного населением за счет собственных и заемных средств, в 2009 г. составили: Кабардино-Балкарская Республика (94 %), Республика Адыгея (87 %), Республика Дагестан (83 %), Республика Башкортостан (82 %) и Республика Калмыкия (75 %). Также традиционно высокими долями характеризуются Тамбовская и Ростовская области, Республика Тыва и Краснодарский край.

Причины высокой степени развитости индивидуального строительства в южных республиках обусловлены не только традициями домостроения данных регионов, но и высокими рисками для строительных компаний ведения в них бизнеса, что приводит к сокращению массового жилищного строительства [5].

Недостаточно эффективные формы и методы проведения региональной политики в переходный период, а также наблюдавшиеся в последние годы различия в масштабности и активности ввода жилья, связанные с расслоением субъектов РФ по уровню социально-экономического развития, сказались на межрегиональных различиях и в степени обеспеченности населения жильем. За период с 2000 по 2009 г. в России значение показателя общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, возросло с 19,2 до 22,4 кв. м, прирост составил 17 %, а объемов строительства нового жилья на 1 000 человек – 104 % (рис. 4).

В 2009 г. только в двух федеральных округах (Северо-Западном и Центральном) жилья на душу населения приходилось больше, чем в среднем по РФ (24,6 и 24,5 кв. м на человека соответственно). В Южном федеральном округе, где преобладает индивидуальное строительство (60–70 % от ежегодно вводимого жилья), этот показатель составил лишь 20,1 кв. м общей площади на человека [1].



Рис. 4. Сопоставление темпов роста ввода в действие жилых домов на 1 000 человек населения и обеспеченности населения жилой площадью в РФ, 2001–2009 гг.

Распределение регионов РФ по группам с различным уровнем обеспеченности жильем также крайне неравномерно (рис. 5) [1].

В I группе с низким уровнем обеспеченности жильем (менее 15 кв. м на чел.) – 1 регион (Республика Тыва), требующий пристального внимания к решению жилищной проблемы.

Во II группе с уровнем обеспеченности ниже среднего (от 15 до 20 кв. м на человека) – 6 регионов, среди которых Республики Дагестан и Алтай, Кабардино-Балкарская Республика.

В III группе, самой многочисленной, – 49 регионов, имеющих характеристики обеспеченности жильем, близкие к среднему уровню по РФ (от 20 до 24 кв. м на чел.). Отметим, что в этой группе оказались два мегаполиса – г. Москва и Санкт-Петербург. При этом в Москве уровень обеспеченности жильем близок к нижней границе интервала и уступает среднему значению по России в целом, составляя 20,3 кв. м на человека. Соответствующее значение для Санкт-Петербурга, равное 23,9 кв. м на человека, превышает как столичный уровень обеспеченности жильем, так и среднероссийский.

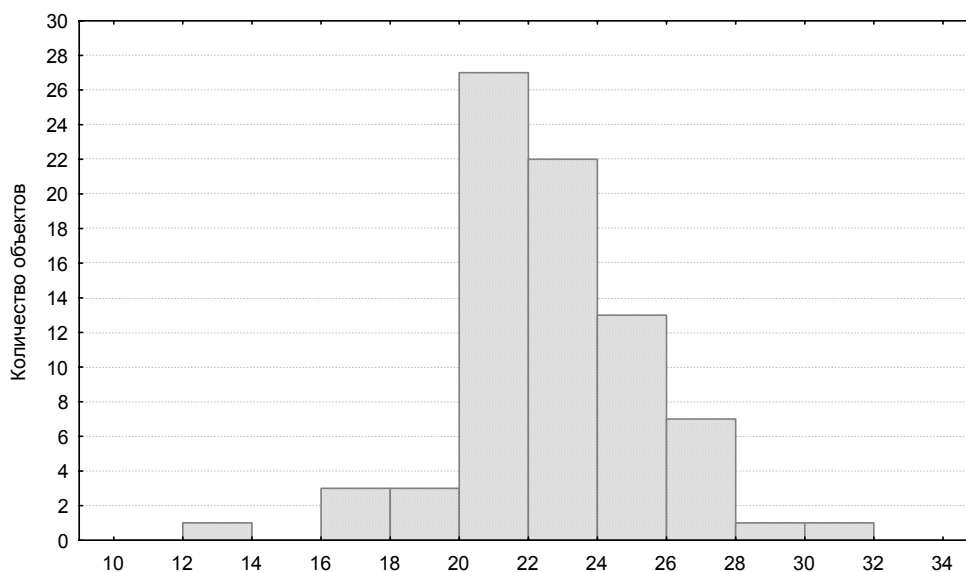


Рис. 5. Гистограмма распределения регионов РФ по общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя (кв. м/чел.) в 2009 г.

К IV группе регионов-лидеров по обеспеченности населения жильем (более 24 кв. м на человека) отнесено 23 субъекта РФ. В этой группе выделяются пять регионов с самыми высокими характеристиками обеспеченности населения жильем: Московская, Магаданская, Псковская и Тверская области, а также Чукотский автономный округ с максимальным значением исследуемого показателя (30,8 кв. м на человека).

Анализ динамики децильного коэффициента дифференциации за период 2000–2009 гг. указывает на рост уровня региональной неоднородности в обеспеченности населения жильем (рис. 6).

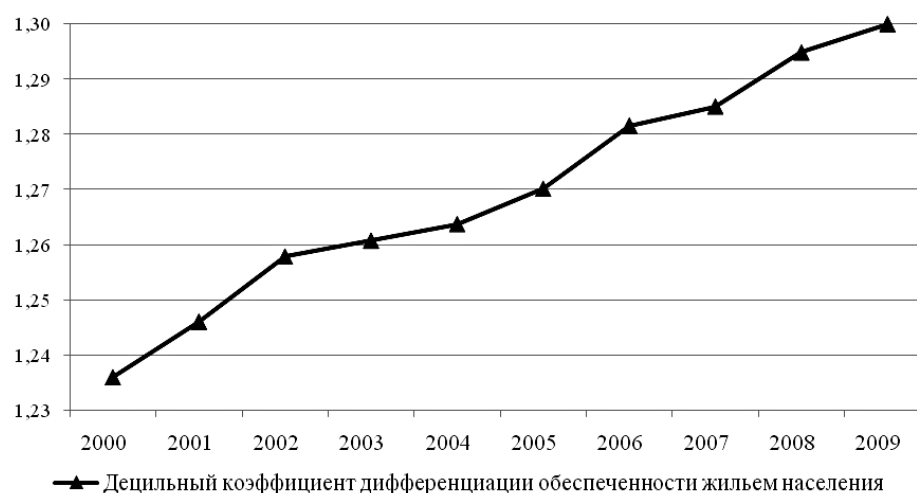


Рис. 6. Динамика изменения децильного коэффициента дифференциации регионов по степени обеспеченности населения жилой площадью, 2000–2009 гг.

Важным аспектом жилищного строительства является повышение благоустроенности жилья, в качестве характеристик которой рассматриваются показатели удельных весов общей площади жилого фонда, оснащенной различными инженерными коммуникациями, необходимыми для нормальной жизнедеятельности человека. Сопоставление этих показателей за 2009 г. по федеральным округам показало, что наиболее благоустроенными являются регионы ЦФО и СЗФО, причем в Центральном федеральном округе значения всех исследуемых показателей превышают среднероссийский уровень (табл. 2). Дальневосточный и Сибирский федеральные округа, наоборот, имеют наименее благоустроенный жилой фонд [1].

На региональном уровне также прослеживается неоднородность в обеспеченности жилого фонда регионов коммунальной инфраструктурой. На рис. 7 представлены ящичные диаграммы распределения регионов РФ по квартильным группам развитости коммунальной инфраструктуры.

Таблица 2

Уровень благоустройства жилого фонда в федеральных округах РФ в 2009 г. \*

Федеральный округ	Удельный вес жилого фонда, оборудованного:				
	водопроводом, %	водоотведением, %	отоплением, %	газовыми сетями, %	горячим водоснабжением, %
РФ	77,3	73,3	82,6	69,2	64,6
ЦФО	80,3	77,9	86,1	74,2	70,4
СЗФО	81,3	79,5	80,8	66,9	73,2
УФО	79,6	77,2	82,2	57,3	68,8
ПФО	76,4	70	86,6	86,3	60,4
ЮФО	75	69,3	78,9	86,6	59
ДВФО	74	72,8	81,9	29,2	61,3
СФО	71,3	65,5	74,5	33,1	56

\* Выделены федеральные округа со значениями показателей выше средних по РФ.

«Кружками» в верхней части рис. 7 отмечен г. Москва как абсолютный лидер почти по всем исследуемым показателям: оснащенность жилья коммунальными сетями в этом регионе практически стопроцентная. Также высокий уровень благоустроенности наблюдается в г. Санкт-Петербурге, Мурманской области и Республике Северная Осетия – Алания. Наихудшая ситуация складывается в Республиках Тыва, Алтай и Калмыкия, которые отмечены «кружками» в нижней части диаграммы.

Медианное значение показателя оснащенности горячим водоснабжением смещено вниз ящика, при этом удельный вес жилого фонда, оборудованного горячим водоснабжением в большей части регионов РФ ниже среднего. Конфигурация последнего «ящика» демонстрирует высокий уровень газификации жилья в России.

Расположение «усов» в графиках показателей оснащенности водопроводными и газовыми сетями, а также отоплением говорит о том, что значения этих показателей в субъектах РФ колеблются от 45, 10 и 50 % соответственно до 100 %.

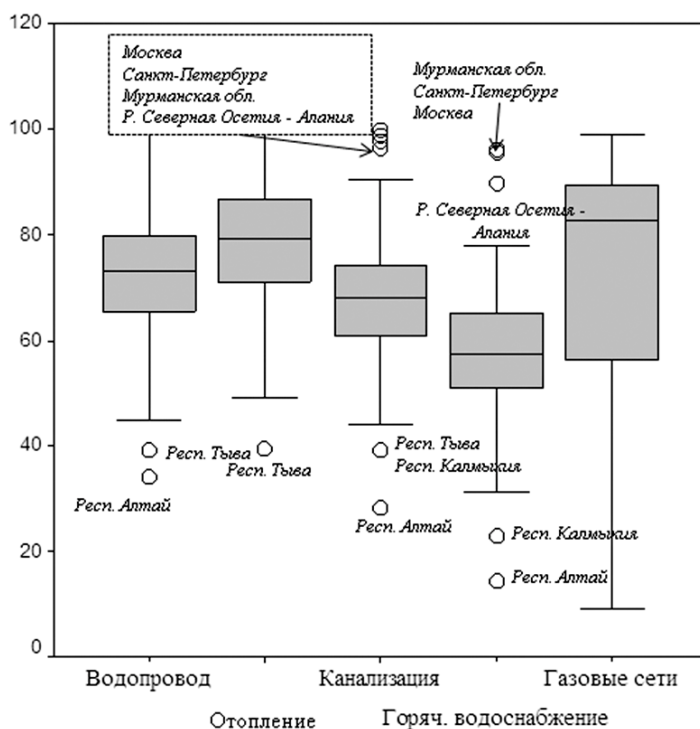


Рис. 7. Ящичные диаграммы оборудованности жилого фонда инженерными сетями в субъектах РФ в 2009 г., %

В тех регионах, где доля оснащенности жилья горячим водоснабжением невелика, наблюдается высокая степень газификации жилых объектов.

Таким образом, проведенный анализ позволил оценить степень дифференциации регионов РФ по уровню развития жилищного строительства и жилищных условий населения.

Было установлено, что, несмотря на почти двукратное увеличение объемов строительства жилья в период с 2000 по 2010 г., темпы роста жилищной обеспеченности остаются на гораздо более низком уровне. Лишь в 25 % регионов значение этого показателя в 2009 г. превысило 24 кв. м на человека общей площади жилых помещений, что существенно уступает уровню экономически развитых стран. Например, в США в среднем приходится 75 кв. м на человека, в Великобритании – 62 кв. м, в Германии – 45 кв. м [5].

Под влиянием мирового финансового кризиса степень напряженности в неравномерном обеспечении жильем населения регионов России возросла. На это указывает монотонный рост децильного коэффициента дифференциации.

В ходе исследования было определено, что высокий уровень показателей жилищного строительства в целом по России во многом обеспечивает Центральный федеральный округ, на долю которого приходится более 30 % всех объемов ежегодно вводимого в эксплуатацию жилья в стране. Существенный вклад здесь вносит Московский регион, причем Московская



область, занимая безоговорочно первое место, с каждым годом продолжает увеличивать свой отрыв от ближайших «преследователей». Она имеет самые высокие значения показателей жилищной обеспеченности, а также масштабности и активности жилищного строительства. Несмотря на то, что Москва входит в число лидеров, на душу населения в ней приходится квадратных метров меньше, чем в среднем по России.

Основным источником пополнения жилого фонда двух других лидирующих по объемам ввода жилья в эксплуатацию федеральных округов (Приволжского и Южного) является индивидуальное строительство.

На региональном уровне на основе проведенного исследования были выявлены группы регионов со специфическими характеристиками. Лидерами по спектру изучаемых показателей традиционно являются Московская область, Москва, Краснодарский край, Санкт-Петербург. В группу наиболее проблемных, с высоким уровнем напряженности в жилищно-социальной сфере, вошли Республики Тыва, Алтай, Калмыкия, Дагестан. Характерно, что основой жилищного строительства в них являются индивидуальные застройки с невысоким уровнем оснащенности коммунальной инфраструктурой.

Указанные регионы, как с положительным опытом развития жилищного строительства, так и отстающие, следует исключить из рассмотрения при выделении в дальнейшем групп, близких по изучаемым характеристикам масштабности и активности жилищного строительства, а также жилищных условий населения.

Таким образом, анализ межрегиональной дифференциации становится в настоящее время неотъемлемой частью исследований российского рынка жилищного строительства. Также он является полезным инструментом при разработке федеральных и региональных программ развития этого сектора экономики, установлении целевых индикаторов ввода жилья и улучшения жилищных условий населения. Полученная информация может быть использована для выработки рекомендаций по управлению на региональных уровнях, а также при планировании и направлении денежных потоков на развитие сферы жилищного строительства как государственными органами, так и частными компаниями.

### Список литературы

1. Регионы России. Социально-экономические показатели: Стат. сб. М.: Росстат, 2010.
2. Дуброва Т. А., Лозовская А. Н. Мониторинг жилищного строительства в регионах центрального федерального округа на основе статистических методов // Экономика, статистика и информатика. Вестн. УМО. 2010. № 6. С. 151–157.
3. Дуброва Т. А., Мосин С. М. Сравнительный статистический анализ состояния рынка страховых услуг в регионах РФ // Региональная экономика: теория и практика. 2009. № 21 (114). С. 15–19.
4. Российский статистический ежегодник: Стат. сб. М.: Росстат, 2010.
5. Строительство. Итоги I квартала 2010: Аналит. обзор, авг. 2010 / Экспрессобзор. URL: <http://www.rbc.ru/>.
6. Строительство в России: Стат. сб. М., Росстат, 2010.

*Материал поступил в редколлегию 28.04.2011*

A. N. Lozovskaya

### STATISTICAL ANALYSIS OF THE RF REGIONS DIFFERENTIATION AS TO THE LEVEL OF LIVING CONDITIONS AND ACTIVITY AND SCALE OF HOUSING CONSTRUCTION

RF housing development and RF citizens housing provision improvement are still the problems of great importance for RF as a whole. The comparative analysis was carried out of the state of housing construction and living conditions both in RF and its subjects by means of the statistical apparatus. The high degree of regional differentiation was revealed in terms of housing development. It was thus concluded, that the regional differentiation assessment is an important and useful tool for management decisions.

*Keywords:* housing, inter-regional differentiation, living conditions, statistical analysis.