

Никитенко Екатерина Владимировна

аспирант кафедры экономики и управления
в строительстве
Ростовского государственного
строительного университета
dom-hors@mail.ru

**ВЛИЯНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
НА ПОКАЗАТЕЛИ УРОВНЯ ЖИЗНИ
НАСЕЛЕНИЯ**

Аннотация:

Данная статья посвящена анализу социально-экономических показателей развития жилищного строительства Ростовской области и их влияние на уровень обеспеченности жильем населения. Проведенное исследование позволяет утверждать, что показатель уровня обеспеченности жильем не отображает реального положения дел в жилищном строительстве. Показатели социальной эффективности требуют глубокого изучения, анализа и совершенствования. Данная проблематика имеет многогранный характер.

Ключевые слова:

уровень обеспеченности жильем населения, показатели социально-экономического развития жилищного строительства Ростовской области, жилищная политика Ростовской области.

Nikitenko Ekaterina Vladimirovna

PhD student of the Economics
and Construction Management Department,
Rostov State University of
Civil Engineering
dom-hors@mail.ru

**IMPACT OF THE HOUSING
SOCIOECONOMIC ACTIVITIES
IN THE ROSTOV REGION
ON THE INDICATORS OF
LIVING STANDARDS**

Summary:

The article analyzes socioeconomic activities of the residential construction development in the Rostov Region and their impact on the housing level. The undertaken research proves that the housing indicator doesn't reflect the actual state of the residential construction business. The social efficiency indicators should be thoroughly studied, analyzed and improved. The subject matter under consideration is of a many-sided nature.

Keywords:

level of housing, indicators of socio-economic development of the housing in the Rostov region, housing policy of the Rostov region.

На сегодняшний день обеспеченность населения жильем – одна из острейших проблем, решение которой зависит от уровня развития таких секторов экономики, как жилищное строительство, ипотечное кредитование, а также социально-экономического развития региона. Все вышеуказанное влияет на формирование жилищной политики региона. В качестве критериев эффективности жилищной политики традиционно используется показатель уровень обеспеченности жильем, однако он не учитывает степень решения жилищной проблемы различными группами населения.

С 2007 г. в связи с принятием национального проекта «Доступное жилье» появился такой новый индикатор, как индекс доступности жилья, однако и он не учитывает все факторы, влияющие на решение жилищных проблем.

Жилищная политика Российской Федерации, реализуемая в рамках Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», направлена на опережающие темпы роста объемов и качества жилищного строительства по сравнению с темпами развития механизмов ипотечного кредитования, а также ориентирована на развитие рынка арендного жилья.

В последнее время существует необходимость в разработке обоснованной жилищной политики и нацеленность при решении жилищной проблемы на поиск механизма, «который позволит обеспечить народ качественным жилищем и стабильно поддерживать эту обеспеченность на таком уровне, когда можно сказать, что снята острота жилищной проблемы» [1, с. 24].

Для обоснования выдвинутых тезисов рассмотрим взаимосвязь показателей социально-экономического развития жилищного строительства Ростовской области и вышеуказанные индикаторы эффективности жилищной политики.

По объемам ввода жилья Ростовская область входит в десятку регионов-лидеров в Российской Федерации с наибольшими объемами жилищного строительства (седьмое место) и занимает второе место в ЮФО (таблица 1).

Таблица 1 – Ввод в действие жилых домов в 2010 г. в Российской Федерации и субъектах ЮФО (полный круг предприятий и организаций)

Наименование	Ввод жилья тыс. кв. м, 2010 г.	В процентах к		В расчете на душу населения, кв. м
		2008 г.	2004 г.	
1	2	3	4	5
Российская Федерация, млн. кв. м	58,4	90,7	141,6	0,41
Республика Адыгея	495,7	129,7	78,6	0,49
Республика Калмыкия	666,7	81,3	131,1	0,25
Краснодарский край	3 554,8	90,2	196,4	0,68
Астраханская область	133,9	166,0	338,2	0,30
Волгоградская область	80,6	135,9	155,5	0,28
Ростовская область	1 808,6	90,1	161,9	0,42

По данным за 2010 г., в Ростовской области введено в действие 1 808,6 тыс. кв.м жилой площади, что составляет 26,8 % от значения показателя в целом по ЮФО (второй по величине результат после Краснодарского края, на долю которого приходится 52,7 %). В расчете на душу населения ввод жилья в Ростовской области незначительно превышает среднероссийское значение [2, с. 24].

В 2010–2011 гг., как видно из таблицы 2, наблюдается некоторое снижение объемов вводимого жилья. Изменение ситуации в жилищном строительстве, вследствие влияния кризисных явлений, привело к сокращению ввода жилых домов у организаций-застройщиков и отразилось на структуре жилищного строительства. Необходимо отметить, что доля строительства жилья предприятиями и организациями области сократилась с 35 % до 22 %, в то время как доля индивидуального строительства соответственно увеличилась до 78 %.

Таблица 2 – Ввод в действие общей площади жилых домов по Ростовской области*

Года	тыс. м2		Абсолютные изменения, тыс. м2		Темп прироста, %	
	Всего	Индивидуальное жилищное строительство	Всего	из них	Всего	из них
1	2	3	4	5	6	7
2004	1146,3	654,4	80,23	-34,90	7,53	-5,06
2008	2008,4	1263,5	303,00	282,10	17,77	28,74
2010	1808,6	1230,6	-4,70	-69,10	-0,26	-5,32
2011	1810	1250,4	10,00	19,80	0,56	1,61
Прогноз 2012	2160	1468,8	350,00	218,40	19,34	17,47

* – составлена автором на основе исследования

По итогам 2010 г. вклад Ростовской области в общий объем инвестиций ЮФО остается значительным – 19,1 %, что является вторым результатом после Краснодарского края (62 %) (см. таблицу 3).

Таблица 3 – Основные показатели инвестиционно-строительной деятельности [3, с. 26]

Название показателя	2011 г.	2010 г.	2011 г. в % 2010 г.
1	2	3	4
Инвестиции в основной капитал всего, млн. руб.	51 497,4	50 067,4	95,1
Инвестиции в жилищное строительство, млн. руб.	21 354,3	19 446,3	101,5

В настоящее время инвестирование строительного комплекса в большей степени финансируется населением с привлечением различных инструментов инвестирования. Одним из таких инструментов является жилищное ипотечное кредитование.

Таблица 4 – Количество выданных ипотечных жилищных кредитов в Ростовской области с 2006 по 2011 год, в тыс. *

Название показателя	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	2	3	4	5	6	7
Количество выданных ипотечных кредитов, шт.	3 600	9 662	3 256	3 380	5 879	9 089
Всего выданных ипотечных кредитов на сумму, млрд. руб.	3,627	8,209	11,2	2,935	5,8	13,8

* – составлена автором на основе исследования

В 2011 г. в Ростовской области было выдано более 10 тысяч ипотечных жилищных кредитов на сумму свыше 13,8 миллиарда рублей, что по количеству и объему кредитов более чем в 2 раза превышает аналогичные показатели 2010 г. Средняя ставка ипотечного кредита в 2011 г. в области снижена до 12 %. Для сравнения, в 2009 г. она составляла 14,6 %, в 2010 г. – 13,3 % (см. таблица 5).

Таблица 5 – Сравнительный анализ показателей ипотечного кредитования в Ростовской области*

Название показателя	2009	2010	2011
1	2	3	4
Объем выданных ипотечных кредитов (в текущих ценах), млрд. руб.	2,9	5,8	13,8
Проценты по ипотечным кредитам	14,6%	13,3%	12,2%
Доля семей, имеющих возможность приобрести (построить) жилье с помощью собственных и кредитных средств	9%	17%	30%

* – составлена автором на основе исследования

Несмотря на рост показателей ипотечного кредитования, острота жилищной проблемы не снята. Анализируя сложившуюся ситуацию можно сделать выводы, что положительная динамика показателей социально-экономического развития Ростовской области не совсем характеризует реальной ситуации в жилищной сфере, так как индикаторы реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье» не достигли планируемых значений.

Уровень развития жилищно-строительного комплекса в стране характеризуется рядом экономических показателей, которые можно разделить на производственные и социальные. Производственные включают в себя объем ввода нового жилья, незавершенного жилищного строительства и др., социальные – это средняя обеспеченность населения жильем, качество жилья, благоустройство и инфраструктура территории жилого фонда количество семей, стоящих в очереди на получение жилья, доля домов, построенных частными инвесторами и др. [4, с. 39].

Рассматривая вышеперечисленные показатели уровня жизни, следует подчеркнуть прямую их связь с развитием строительства, проявляющуюся в ограничении повышения данных показателей количеством и качеством продукции строительной отрасли (таблица 6).

Таблица 6 – Влияние показателей жилищного строительства на показатели уровня жизни [5, с. 101]

Показатели уровня жизни	Показатели жилищно-гражданского строительства
1	2
демографическое состояние:	
средняя продолжительность жизни	количество объектов здравоохранения, обеспеченность жильем, качество жилищных условий, использование экологически чистых материалов и технологий в строительстве
естественный прирост населения	
уровень образования	количество школ, вузов, библиотек, центров повышения квалификации педагогических кадров, интернет-центров, обеспечение доступа к ним (строительство дорог)
уровень квалификации трудовых ресурсов	
обеспеченность населения продовольственными товарами	количество, качество и доступность рынков, магазинов и торговых центров, развитость инфраструктуры жилого фонда
наличие предметов культурно-бытового назначения	
жилищные условия	общая площадь жилищ, средняя обеспеченность населения жильем, благоустроенность жилищного фонда
развитие социальной сферы	обеспеченность населения учреждениями образования, здравоохранения и культуры

Из таблицы 7 видно, что развитие жилищного строительства в регионе имеет первостепенное значение для повышения уровня жизни населения. В связи с этим целесообразно выделить показатели уровня жизни, такие как: обеспеченность жильем, качество жилья, благоустройство и развитость инфраструктуры территории жилого фонда.

Обеспеченность, а точнее – необеспеченность российского населения жильем является одной из наиболее острых социальных проблем. Данные социологического опроса подтверждают сделанные выводы. Две трети опрошенных (65 %) полагают, что там, где они живут,

население жильем обеспечено «плохо». Каждый четвертый респондент оценил ситуацию как «удовлетворительную», и только 4 % – как хорошую.

Таблица 7 – Результаты социологического опроса [6, с. 1]

	Все	Как Вы оцениваете ситуацию с обеспеченностью населения жильем там, где Вы живете?		
		Хорошо	Удовлетворительно	Плохо
1	2	3	4	5
Доли групп	100	4	24	65
Как Вы полагаете, реализация национального проекта «Доступное жилье» улучшит или не улучшит ситуацию с обеспеченностью населения жильем там, где Вы живете? И если улучшит, то значительно или незначительно?				
Не улучшит	33	28	18	39
Значительно	16	32	29	11
Незначительно	24	20	29	23
	Все	За последние год два ситуация с обеспеченностью населения жильем там, где вы живете, улучшилась или в целом не изменилась?		
Улучшилась	10	2	3	5
в целом не изменилась	51	10	10	31
Ухудшилась	28	5	13	10
Затрудняюсь ответить	10	2	3	5

Однако в настоящее время отсутствует показатель, учитывающий как производственные аспекты жилищного строительства, так и инвестиционные показатели финансирования жилья, а также отражающий тенденции рынка жилой недвижимости и социальные аспекты обеспеченности населения жильем.

Индекс «обеспеченность населения жильем» отражает динамику изменения жилищных условий населения, а также выявляет некоторые негативные процессы, происходящие в жилищной сфере.

Таблица 8 – Анализ показателей, характеризующих обеспеченность населения жильем*

Название показателя	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1	2	3	4	5	6	7
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	43 609	50 174	60 350	63 690	59 830	58 114
Средние цены на первичном рынке жилья, руб. за м ²	25 394	36 221	47 482	52 504	47 715	48 144
Индекс доступности жилья, лет	3,76	4,63	4,56	4,82	3,81	3,69
Жилищный фонд, млн. кв.м.	2 955,7	3 003,0	3 060,0	3 116,0	3 176,6	3 229
Обеспеченность населения жильем, м ² /чел.	20,9	21,3	21,5	22	22,4	22,6

* – составлена автором на основе исследования

На основе анализа таблицы 8, можно сделать следующие выводы, что, несмотря на рост площади возводимого жилья и постепенный рост средней обеспеченности населения жильем за исследуемый период, это свидетельствует о том, что общая обеспеченность населения жильем остается на низком уровне и у большинства населения нет возможности улучшить свои жилищные условия за счет имеющихся собственных средств и предлагаемых в настоящее время кредитных программ и иных форм приобретения жилья.

Ссылки:

1. Торгаян Е.Е. Формирование стратегии воспроизводства жилищного фонда муниципального образования (на примере г. Ростов-на-Дону). Ростов-на-Дону, 2008.
2. Приложение к постановлению Законодательного Собрания Ростовской области от 30.10.2007 № 2067 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Ростовской области на период до 2020 года» (В редакции постановления Законодательного Собрания Ростовской области от 24.11.2011 № 1752.
3. Там же.

4. Полякова М.Б. Модель жилищно-строительного индекса-индикатора макроэкономической конъюнктуры // Экономика строительства. № 3. С. 27–31.
5. Станиславов Д.И. Развитие жилищно-гражданского строительства региона в условиях транзитивной экономики: на примере Ростовской области // Ростов-на-Дону, 2007.
6. Опрос населения фондом общественного мнения «Национальный проект «Доступное жилье» от 16.03.2006». URL: http://bd.fom.ru/report/cat/pow_np/hom/dd061122 (дата обращения: 02.07.2012).

References (transliterated):

1. Torgayan E.E. Formirovanie strategii vosпроизводства zhilishchnogo fonda munitsipal'nogo obrazovaniya (na primere g. Rostov-na-Donu). Rostov-na-Donu, 2008.
2. Prilozhenie k postanovleniyu Zakonodatel'nogo Sobraniya Rostovskoy oblasti ot 30.10.2007 № 2067 «Ob utverzhdenii Strategii sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya Rostovskoy oblasti na period do 2020 goda» (V redaktsii postanovleniya Zakonodatel'nogo Sobraniya Rostovskoy oblasti ot 24.11.2011 № 1752.
3. Ibid.
4. Polyakova M.B. Model' zhilishchno-stroitel'nogo indeksa-indikatora makroekonomicheskoy kon'yunktury // Ekonomika stroitel'stva. № 3. P. 27–31.
5. Stanislavov D.I. Razvitie zhilishchno-grazhdanskogo stroitel'stva regiona v usloviyakh tranzitivnoy ekonomiki: na primere Rostovskoy oblasti // Rostov-na-Donu, 2007.
6. Opрос naseleniya fondom obshchestvennogo mneniya «Natsional'niy proekt «Dostupnoe zhil'e» ot 16.03.2006». URL: http://bd.fom.ru/report/cat/pow_np/hom/dd061122 (date of access: 02.07.2012).