

Анализ динамики жилищного строительства в Ростовской области
Е.К.Ивакин, А.В. Вагин

По данным ФСГС РФ, в 2011 году в России было введено в эксплуатацию 788,2 тыс. квартир общей площадью 62,3 млн. кв.м., что составило 106,6% к соответствующему периоду предыдущего года (в 2010 году было введено 58,4 млн. кв. м. жилья, это 97,6% к 2009 году (рис. 1). Хотя, результаты 2008 года, (введено 64,1 млн. кв.м,) не достигнуты. Таким образом, в период кризиса жилищное строительство потеряло около 9% объемов[2].



Рисунок 1- Динамика ввода жилья в РФ в 2001 -2011 гг.

Тяжелее всех в период кризиса пришлось жилищному строительству Центрального, Приволжского и Уральского округов (рис.2). В 2010 году снижение объемов возведения жилья на этих территориях продолжилось. Но они достаточно быстро восстанавливаются. В Северо-Западном округе снижение было не таким большим, но зато и положительные сдвиги не столь заметны. Исключение представляет собой Дальневосточный округ, в котором даже в условиях кризиса снижения жилищного строительства не происходило[3].

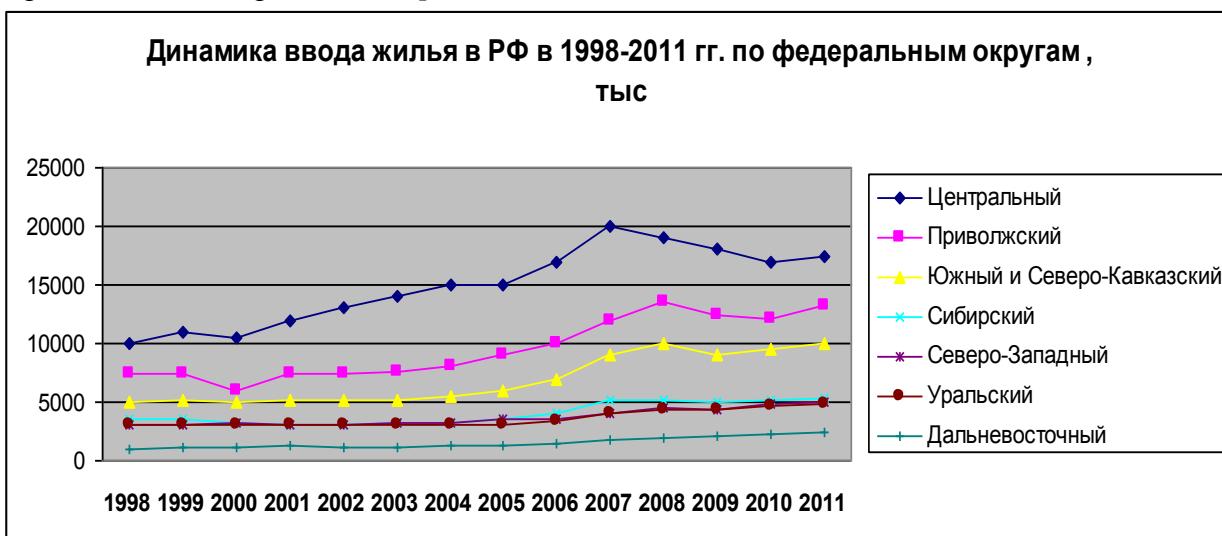


Рисунок 2- Динамика ввода жилья в1998-2011 гг. по федеральным округам

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного

строительства велись, в 12 регионах. Так, в Московской области было введено 13,2% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Краснодарском крае - 5,9%, Санкт-Петербурге - 4,3%, Республике Татарстан -3,8%, Республике Башкортостан - 3,4%, Тюменской области - 3,3%, Ростовской области - 3,0%, Москве и Свердловской области - по 2,9%, Нижегородской и Новосибирской областях - по 2,4%, Саратовской области -1,9% (рис. 3). В перечисленных субъектах Российской Федерации построено чуть меньше половины введенной общей площади жилья в России.

Наиболее драматическое падение в сфере жилищного строительства наблюдается в Москве. До 2007 года включительно в столице строилось по 4,5-5 млн. кв.м. в год (около 10% всего строительства по стране). В 2008 году произошло падение до уровня 3 млн., в 2009 году - очередное снижение до 2,7 млн., в 2010 году - до 1,8 млн. кв.м. жилья. В 2011 году было построено примерно столько же, по всей видимости, - 2 млн. кв.м. в год - это новый нормальный московский уровень жилищного строительства.

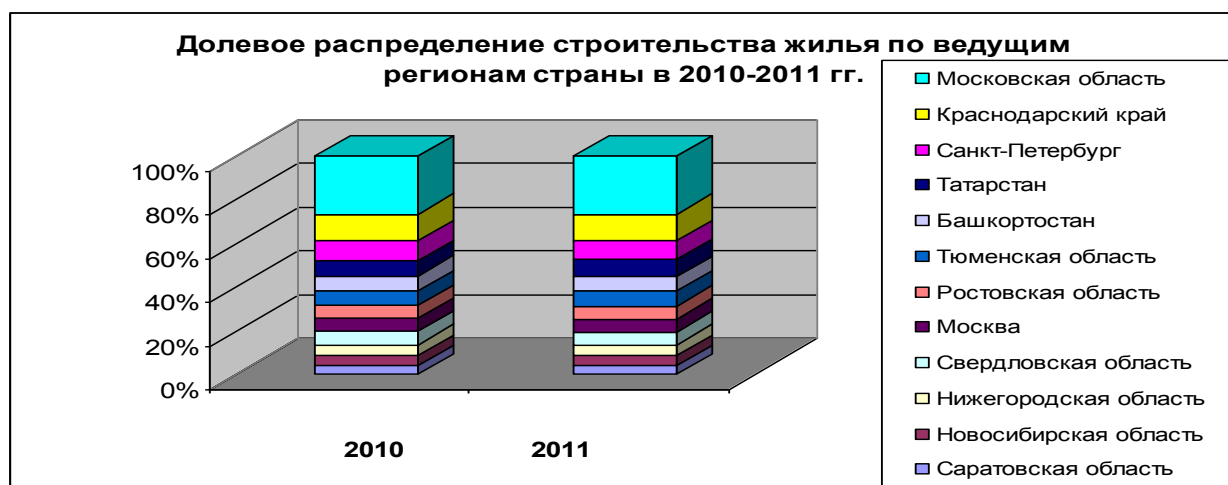


Рисунок 3- Долевое распределение строительства жилья по ведущим регионам страны в 2010-2011 гг.

Важным показателем при анализе жилищного строительства являются данные об обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя. В таблице 1 представлены данные по общей площади жилья, приходящейся в среднем на одного жителя на конец 2010 года, кв. м.

Таблица 1

Общая площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя на конец 2010 года, кв. м

№	Регион	Введено общей площади жилых домов в 2011 году			Общая площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя на конец 2010 года, кв. м
		кв.м на человека	тыс. кв. м	% к 2010 году	
1	Московская область	1,143	8 219,4	103,5	28,8
2	Белгородская область	0,747	1 147,5	104,3	25,7
3	Краснодарский край	0,698	3688,7	102,3	22,4
4	Липецкая область	0,653	761,6	103,4	25,7
Окончание таблицы 1					
5	Ленинградская область	0,621	1 075,2	103,0	25,9

6	Тюменская область	0,599	2 067,7	113,9	20,8
7	Калужская область	0,582	586,5	117,1	25,2
8	Калининградская область	0,576	545,0	103,9	23,6
9	Тамбовская область	0,557	602,9	105,9	24,1
10	Новосибирская область	0,552	1 480,7	107,3	21,5
11	г. Санкт-Петербург	0,546	2 705,7	101,9	23,2
12	Астраханская область	0,496	503,2	100,7	21,0
13	Пензенская область	0,487	670,1	107,2	24,1
14	Сахалинская область	0,474	234,7	116,3	23,6
15	Саратовская область	0,466	1 168,7	102,1	25,3
16	Ставропольский край	0,455	1 266,9	115,1	21,3
17	Нижегородская область	0,447	1 474,2	101,4	24,0
18	Ростовская область	0,441	1 880,3	104,0	21,5
19	Томская область	0,433	458,1	104,8	21,4
20	Новгородская область	0,433	272,5	112,2	27,6
21	Ульяновская область	0,431	553,1	118,5	23,3
22	Омская область	0,426	841,4	119,1	22,5
23	Воронежская область	0,423	987,0	94,0	25,8
24	г. Москва	0,155	1 805,2	102,1	18,7
25	Курская область	0,351	393,2	103,1	26,5
26	Волгоградская область	0,346	414,1	101,0	26,1

Несмотря на видимые успехи в области роста объемов и обеспеченности населения, цены на жилье продолжают расти. По данным «Аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» [4] цены на жилье сложились следующим образом (таблица 2).

Таблица 2

Цены на жилье по крупным городам РФ

Города РФ	Средняя цена предложения (руб./кв.м)			Динамика цен по годам		
	30.01.12	31.12.2010	31.12.09	2011/2010	2010/2009	2011/2009
Москва	182935	169275	154350	8%	10%	19%
Московская область	72005	70548	69918	2%	1%	3%
Санкт-Петербург	88164	80936	79042	9%	2%	12%
Ростов-на-Дону	52993	50830	48916	4%	4%	8%
Екатеринбург	64204	54777	53344	17%	3%	20%
Новосибирск	52445	49302	46275	6%	7%	13%
Самара	51074	47430	48530	8%	-2%	5%
Тюмень	50503	43581		16%		
Казань	49728	41785	37206	19%	12%	34%
Белгород	49710	43496		14%		
Красноярск	49472	42689	38883	16%	10%	27%
Краснодар	48098	46356		4%		

Воронеж	42344	36622	33767	16%	8%	25%
Смоленск	39481	35344	33572	12%	5%	18%
Тольятти	37802	32951	27789	15%	19%	36%
Иваново	35355	30188	30936	17%	-2%	14%
Курск	32764	29188	29885	12%	-2%	10%
Омск	25658	34322	28174	-25%	22%	-9%

Среди наиболее ярких примеров демократичности цен специалисты www.ign.ru отмечают Омск. Прибавив 22% в 2010 г. после почти 10-процентного снижения в 2009-м, за 2011 г. стоимость жилья упала сразу на четверть. Стабильный резкий рост цен за последние два года отмечается в Тольятти - на 36%, и в Казани - на 34%.

На рисунке 4 представлено изменение среднегодовой стоимости жилья по Ростовской области.

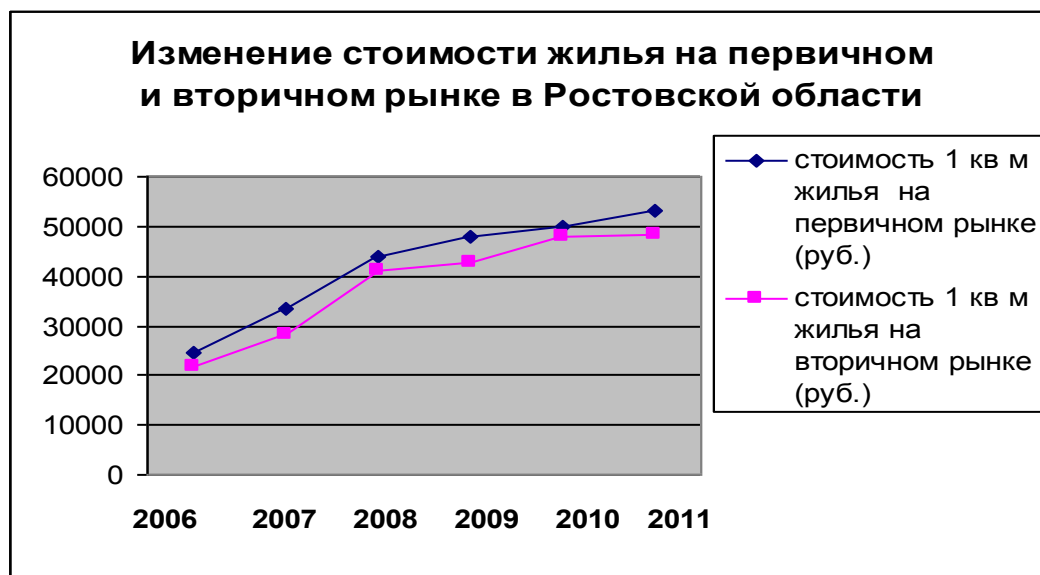


Рисунок 4 Изменение среднегодовой стоимости жилья по Ростовской области

За последние шесть лет стоимость жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке имеет тенденцию к росту. И на 01.01.2012 года средняя цена по Ростовской области составила 52993 р. за кв. м. Но, как подчеркивают специалисты доступная статистика позволяет заметить, что наряду с бурным ростом в отдельных городах, во многих других повышение цен не отыграло даже уровень инфляции [5].

На фоне тренда общего роста объемов строительства за последние несколько лет в РФ наблюдается устойчивая динамика роста объемов строительства индивидуального жилья. За 2011 г. индивидуальными застройщиками было введено 201,2 тыс. жилых домов общей площадью 26,7 млн. кв.м., что составило 104,6% к 2010 году (рис. 5). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила: в целом по России - 42,9%; в республиках Алтай, Башкортостан, Ингушетия, Дагестан и Тыва, Кабардино-Балкарской, Карачаево-Черкесской и Чеченской республиках, Астраханской и Белгородской областях - от 73,3% до 94,5%.



Рисунок 5-Динамика ввода индивидуального жилья по РФ

В соответствии с утвержденными показателями по вводу жилья, в Ростовской области к 2015 году планируется увеличение объемов жилищного строительства до 3,16 млн. квадратных метров. Всего за 5 лет планируется ввести более 11,0 млн. кв. м. жилья. Значительную долю в объемах вводимого жилья в Ростовской области, как в сельских районах, так и городах, составляет строительство индивидуальных односемейных домов. За период с 2011 до 2015 года в Ростовской области будет введено около 8,5 млн.кв.кв.м. индивидуального жилья [1].

За период с 2002 по 2010 годы доля построенного индивидуального жилья в общем объеме жилищного строительства увеличилась до 75 % (таблица 3).

Таблица 3

Динамика ввода жилья в Ростовской области, тыс.кв.м.

Ввод жилья	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
всего тыс.кв.м.	1017,6	1 068,3	1 146,4	1 209,6	1388,1	1 705,6	2008,4	1805,2	1805
Многоэтажные здания	32,9%	35,1%	42,9%	44,9%	49,2%	42,5%	37,1 %	28 %	25 %
Малозэтажные здания	67,1%	64,9%	57,1%	55,1%	50,8%	57,5%	62,9 %	72 %	75 %

Однако, по оценкам экспертов «РИА-Аналитика», в 2012 году в России темпы роста ввода жилья снизятся, что в немалой степени будет обусловлено общим снижением уровня экономической активности и ухудшением ситуации в строительном секторе. Как полагают эксперты, в 2012 году будет введено 64-65 млн. кв. м общей площади жилых домов. Прирост жилой площади в 2012 году составит около 0.4 кв. м на человека, без учета выбытия жилищного фонда. Таким образом, по итогам 2012 года общая площадь жилых помещений на одного россиянина составит около 23 кв. м. [6].

Литература

1. Областная программа развития жилищного строительства в Ростовской области на 2011-2015гг [http://ratingregions.ru/sites/default/files/apl/doc/4/rostov_dom.pdf].
2. Электронный ресурс- режим доступа: www.n-sdelka.ru
3. Электронный ресурс - режим доступа: <http://www.stroyka.ru/Rynok/1512719/analiz-stroitelstva-v-rossii-v-2011-godu/>

4. Электронный ресурс- режим доступа: <http://www.stroyka.ru/Rynok/1512719/analiz-stroitelstva-v-rossii-v-2011-godu/>

5. Электронный ресурс- режим доступа: <http://www.acirn.ru/articles/31220.html>

6. Электронный ресурс- режим доступа: www.irn.ru

7. Электронный ресурс- режим доступа: http://ria.ru/research_rating/20120215/566317597.html.