

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОЛИТИКА РОССИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

Багметов Владимир Викторович

канд. экон. наук, доцент, докторант

ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный

технологический университет»

г. Краснодар, Краснодарский край

АНАЛИЗ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ АКТИВНОСТИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛЬЯ

Аннотация: в статье анализируются факторы, влияющие на строительную активность и жилищную обеспеченность населения в городских округах и районах Краснодарского края. Показана взаимосвязь строительной активности и роста численности населения, уровня его доходов. Обоснованы стратегии развития территориальных рынков жилья.

Ключевые слова: территориальные рынки жилья, доступное жилье, строительная активность, платежеспособность населения, неравномерность жилищной обеспеченности, районы, причины, стратегии развития.

Жилье является фундаментальным активом любого домохозяйства, поэтому обеспечение населения доступным жильем является важной задачей в области региональной жилищной политики.

Рынок жилья в России формируется совокупностью территориальных рынков. Для региональных рынков жилья характерно их неравномерное развитие, обусловленное структурой и состоянием жилого фонда, развитием строительной индустрии, наличием инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, демографической ситуацией, особенностями социально-экономического развития. Основными факторами, влияющими на развитие территориальных рынков жилья, выступают с одной стороны, строительная активность предприятий ЖСК, с другой стороны, жилищная обеспеченность и платежеспособность населения. Строитель-

ная активность зависит от применения эффективных методов государственной региональной политики и инвестиционных факторов [1, с. 268]. При этом под строительной активностью понимается объем ввода нового жилья на душу населения.

За последние годы строительная активность ЖСК Краснодарского края ежегодно увеличивалась и в 2013 г. составила 0,731 кв. м против 0,654 кв. м в 2009 г. Наибольшая строительная активность сосредоточена в городских округах Краснодарского края. В таблице 1 приведены средние показатели строительной активности за 2011–2013 гг. по городским округам Кубани.

Данные таблицы 1 показывают, что лучший показатель по строительной активности за последние три года имеет г. Анапа, его уровень достиг 1,643 кв. м на душу населения и превышает средний показатель по краю в 2,18 раз. Именно в этом городе наблюдаются высокие темпы роста численности населения. Так, если в среднем по Краснодарскому краю за 2011–2013 гг. темп роста численности населения составил 102,25%, то в г. Анапа – 108,44%.

Таблица 1

Показатели строительной активности
по городским округам Краснодарского края*

Городские округа	Строительная активность в среднем за 2011–2013 гг., кв. м./чел.	Рейтинг
В среднем по Краснодарскому краю	0,754	x
г. Анапа	1,643	1
г. Краснодар	1,525	2
г. Геленджик	1,246	3
г. Сочи	1,019	4
г. Новороссийск	0,801	5
г. Горячий ключ	0,796	6
г. Армавир	0,461	7

*Составлена автором по данным статсборника [2].

Высокая строительная активность характерна и для г. Краснодара. Вместе с тем если в 2012 г. ввод в действие жилых домов в расчете на одного жителя г. Краснодара составил 1,818 кв. м., то в 2013 г. произошло снижение показателя до 1,478 кв. м.

Застройщики объясняют это освоением основных земельных участков, прежде всего, в административном центре Кубани. Точечное строительство в самом центре г. Краснодара требует расселения горожан из старых домов, что невыгодно для застройщика, а пригороды осваивать очень дорого из-за полного отсутствия инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

В г. Сочи наиболее высокие показатели строительной активности отмечались в 2012 г. – 1,317 кв. м на душу населения, в 2013 г. произошло снижение до 656,5 кв. м, то есть в 2 раза, хотя численность населения продолжала увеличиваться (темп роста численности в 2013 г. составил 108,13% к 2011 г.) [2]. Самая низкая строительная активность отмечается в г. Армавире – 0,461 кв. м. на одного жителя, при этом численность населения города практически не изменилась.

В муниципальных округах Краснодарского края строительная активность ЖСК значительно ниже средних краевых показателей (таблица 2).

Таблица 2

Группировка муниципальных районов Краснодарского края
по показателю строительной активности*

Значение показателя строительной активности в среднем за 2011–2013 гг.	Муниципальный район	Рейтинг среди муниципальных образований
Свыше 0,7 (не менее среднекраевого значения)	Динской	1
	Крымский	
	Тихорецкий	
	Туапсинский	
0,51–0,7	Староминский	2
	Белореченский	

	Каневской	
	Красноармейский	
	Кореновский	
0,31–0,5	Абинский	3
	Белоглинский	
	Выселковский	
	Ейский	
	Крыловской	
	Курганинский	
	Куцевский	
	Мостовской	
	Ленинградский	
	Новокубанский	
	Новопокровскиц	
	Приморско-Ахтарский	
	Северский	
	Славянский	
	Темрюкский	
	Тимашевский	
Успенский		
Усть-Лабинский		
Менее 0,3	Щербиновский	4
	Тбилисский	
	Отраденский	
	Калининский	
	Кавказский	
	Гулькевичский	
	Брюховецкий	

	Апшеронский	
	Павловский	

**Составлена автором по данным статсборника [2].*

По расчетам автора, в девяти районах края строительная активность не достигает 0,3 кв. м на человека, в восемнадцати муниципальных районах от 0,3 до 0,5 кв. м. Лишь в четырех районах (Динском, Крымском, Тихорецком и Туапсинском) строительная активность превысила среднекраевой показатель.

Строительная активность ЖК тесно взаимосвязана с жилищной обеспеченностью населения в расчете на душу населения. Так, по мнению Филимоновой Л.А., Зенкиной М.В., Девяткина В.А. одним из наиболее часто используемых показателей, характеризующих развитие рынка жилья, является уровень обеспеченности жильем, определяемый как отношение общей площади жилищного фонда к численности населения в регионе [3].

Косарева Н.Б. к основным характеристикам рынка жилья относит жилищную обеспеченность и жилищные потребности граждан. При этом она отмечает, что жилищная обеспеченность – это количественная характеристика, в то время как жилищные потребности отражают качественную сторону рынка жилья [4].

В Краснодарском крае жилищная обеспеченность населения за период с 2009 г. по 2013 г. выросла с 21,6 кв. м до 23,3 кв. м на душу населения или на 7,9%, в то время как прирост численности населения края составил за этот период 2,25% (таблица 3).

Следовательно, рост жилищной обеспеченности населения обусловлен ростом строительной активности предприятий ЖК, то есть в регионе достаточно эффективно используются рыночные инструменты регулирования рынка жилья.

Вместе с тем, более высокий уровень обеспеченности населения жильем отмечается в городских округах Краснодарского края. Взаимосвязь показателей строительной активности, жилищной обеспеченности и динамики численности населения по городским округам представлена в таблице 3.

Динамика показателей развития рынка жилья
по городским округам Краснодарского края*

Городские округа	В среднем за 2011 –2013 гг.		
	Строительная актив- ность, кв. м/чел.	Жилищная обеспеченность, кв. м/чел.	Темп роста численности населе- ния, %
В среднем по Краснодарскому краю	0,754	23,0	102,25
г. Анапа	1,643	30,0	108,44
г. Краснодар	1,525	26,7	104,94
г. Геленджик	1,246	34,0	109,55
г. Сочи	1,019	21,3	108,13
г. Новороссийск	0,801	18,5	103,36
г. Горячий ключ	0,796	23,3	103,60
г. Армавир	0,461	19,8	100,62

*Составлена по данным статсборника [2].

Наиболее высокий уровень жилищной обеспеченности и строительной активности при одновременном росте населения отмечается в городах Анапа, Геленджик и Краснодар. Самая низкая обеспеченность жильем (18,5 кв. м) отмечается в г. Новороссийске, однако наличие спроса населения способствует росту строительной активности: его показатель достаточно высокий (0,801 кв. м. на душу населения) и превышает среднекраевой (0,753 кв. м). По уровню среднемесячной заработной платы в 2013 году г. Новороссийск занимает 3 место в крае.

Очень низкий уровень обеспеченности жильем в г. Армавире – 19,8 кв. м, но при этом и строительная активность значительно ниже средних показателей по региону. Причинами могут быть недостаточная инвестиционная привлекательность этой территории в сфере ЖК и низкий платежеспособный спрос населения. По уровню среднемесячной заработной платы в 2013 году г. Армавир занимает 29 место в регионе.

В большинстве муниципальных образований Краснодарского края жилищная обеспеченность населения ниже среднекраевых показателей (таблица 4).

Таблица 4

Группировка муниципальных образований Краснодарского края
по уровню жилищной обеспеченности

Значение показателя жилищной обеспеченности в среднем за 2011–2013 гг.	Муниципальный район	Рейтинг
Свыше 23	Щербиновский	1
	Успенский	
	Темрюкский	
	Новопокровский	
	Куцевский	
	Курганинский	
	Кореновский	
	Динской	
	Выселковский	
	Брюховецкий	
	Белоглинский	
22,1–23	Усть-Лабинский	2
	Тихорецкий	
	Тбилисский	
	Ленинградский	
21–22	Абинский	3
	Гулькевичский	
	Туапсинский	
	Северский	
	Новопокровский	
	Красноармейский	

	Кавказский	
	Белореченский	
	Каневской	
	Лабинский	
	Павловский	
	Славянский	
До 21	Тимашевский	4
	Староминский	
	Приморско-Ахтарский	
	Мостовской	
	Белоглинский	
	Апшеронский	
	Крымский	
	Курганинский	
	Кавказский	
	Динской	
	Ейский	
	Отраденский	

**Составлена автором по данным статсборника [2].*

В районах, где происходит отток населения, отмечается низкий уровень, как жилищной обеспеченности, так и строительной активности. Так, за период 2011–2013 гг. снижение численности населения отмечено в Белоглинском, Павловском, Гулькевичском, Кавказском, Отраденском, Куцевском и других районах, при этом показатели жилищной обеспеченности, строительной активности и уровня средней заработной платы одни из самых низких в регионе. В то же время базовый показатель жилищной обеспеченности в Щербиновском районе имеет уровень не ниже среднекраевого (свыше 23 кв. м), но при этом происходит отток

населения на фоне низкой строительной активности (менее 0,3 кв. м) и невысокой заработной платы.

Лучшие показатели развития рынка жилья достигнуты в Динском районе: при уровне жилищной обеспеченности от 20 до 21 кв. м. на душу населения, строительная активность превышает 0,7 кв. м. Здесь же наблюдается прирост населения выше среднекраевого показателя, по уровню средней заработной платы Динской район занимает 7 место среди муниципальных районов.

Повышение уровня жилищной обеспеченности зависит и от структуры вводимого жилья. В 2000-е годы большая часть жилищного строительства в России была представлена многоквартирными домами высокой этажности. Это объясняется интересами застройщиков в части максимизации прибыли на один строительный объект, так как сегмент многоэтажных застроек осуществляют крупнейшие профессиональные застройщики региональных ЖСК. Сегмент индивидуального жилищного строительства в основном обслуживается строительными организациями малого бизнеса и индивидуальными предпринимателями. При этом следует учесть, что большая часть индивидуального жилищного строительства в муниципальных районах удовлетворяет потребности не самых обеспеченных групп населения.

К факторам, сдерживающим строительную активность можно отнести ограниченность земельных участков, подготовленных для жилищного строительства; монопольный характер деятельности коммунальной инфраструктуры; жесткое градостроительное регулирование; недостаточную экономическую мотивацию органов местного самоуправления. Необходимо также отметить, что тенденции градостроительного развития территорий и их социально-демографической ситуации не всегда согласованы между собой.

Основной путь увеличения объемов жилищного строительства и строительной активности в городских округах в последние годы и на ближайшую перспективу – это комплексное освоение новых территорий.

По нашему мнению, инженерная подготовка земельных участков и формирование социальной инфраструктуры в этих условиях должны осуществляться

за счет бюджетных средств, предусмотренных на финансирование социальной политики, благоустройство и развитие территорий.

Однако эта стратегия эффективна не во всех случаях. В тех случаях, когда численность населения территории не увеличивается, или уже застроенные территории не имеют инфраструктуры, соответствующей потребностям населения в благоприятной, комфортной окружающей среде; транспортной доступности, обеспеченности социальной инфраструктурой это неизбежно приведет в перспективе к деградации таких застроек, расслоению территории по социальным группам (районы бедных, районы обеспеченных групп населения).

При реализации второй стратегии для городских округов и муниципальных районов со стабильной численностью населения необходимо участие муниципальных органов самоуправления в модернизации существующей инфраструктуры жилищного строительства, в том числе подключение строительных объектов к инженерным и коммунальным сетям. Именно на этом этапе строительные организации сталкиваются с жестким административным барьером и оплачивают услуги монополистов до фактического подключения к инженерным сетям.

Кроме того, при интенсивной маятниковой миграции населения территорий необходимо развивать совместные программы муниципальных образований в сфере градостроительного и инфраструктурного развития.

Список литературы

1. Полиди А.А. Методический подход к управлению инвестиционным развитием территории как фактором структурной модернизации [Текст] / А.А. Полиди, Г.Л. Баяндурян, Л.М. Осадчук, С.В. Сичкар // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2014. – №3 (47). – С. 267–272.

2. Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статсборник. – Краснодар, 2014. – 218 с.

3. Филимонова Л.А. Обзор современного инструментария оценки доступности жилья для населения / Л.А. Филимонова, М.В. Зенкина, В.А. Девяткин [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http:// www.uecs.ru](http://www.uecs.ru)

4. Косарева Н.Б. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития [Текст] / Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов // Вопросы экономики. – 2013. – №3. – С. 109–125.