

Согласно данным таблицы 7, невысокие значения коэффициента  $V_{\sigma}$  (меньше 33%) указывают на равномерное распределение трудовых ресурсов по муниципалитетам Смоленской области. Так, в 2009 г. степень вариации по сравнению с уровнем 2002 г. уменьшилась на 53%, то есть наполовину, и на начало 2010 г. не превышала 17%. Данный факт указывает на наметившуюся тенденцию к уменьшению муниципальной дифференциации по располагаемым трудовым ресурсам, что наглядно демонстрирует рис. 11.



Рис. 11. Изменение доли населения трудоспособного возраста в общей численности населения по муниципальным образованиям Смоленской области (в процентах)

Проведенное исследование показывает, что по сравнению с РФ и ЦФО даже по средним показателям Смоленская область проигрывает, отличаясь высоким уровнем смертности населения, значительной экономической нагрузкой на лиц трудоспособного возраста, относительно невысокой ожидаемой продолжительностью жизни и низким уровнем миграции. Прогноз демографического развития области является также неутешительным. Все это особенно тревожно в свете происходящих в регионе демографических процессов, во многом обуславливающих современное состояние трудовых ресурсов и перспективы их развития.

В таких условиях органам управления необходимо разработать и реализовывать программы, направленные на диверсификацию и интенсификацию экономики региона на основе реализации крупных инвестиционных проектов по развитию промышленности. Реализация вышеперечисленных мероприятий будет иметь мультипликативный эффект: создаст условия для преодоления острых социальных и демографических проблем региона, будет способствовать росту конкурентоспособности в условиях нарастающего дефицита трудовых ресурсов.

### Литература

1. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2012: Стат. сб./Росстат. - М., 2012. - 990 с.
2. Статистический ежегодник Смоленской области. 2012: Стат. сб./Смоленскстат. - С., 2012. - 475 с.
3. Вишневецкий А.Г. Россия перед демографическими вызовами// Электронный научно-информационный журнал «Демоскоп викли» (Demoscope weekly). URL: <http://demoscope.ru/weekly/2010/0417/tema01.php>.

## ОПЫТ ИНТЕГРАЛЬНОЙ ХАРАКТЕРИСТИКИ УРОВНЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ В РЕГИОНАХ РОССИИ

**И.М. Шнейдерман**, канд. экон. наук,  
**Н.Н. Ноздрина**, канд. экон. наук,  
 Институт социально-экономических исследований РАН

Анализ уровня развития жилищной сферы показывает значительное отставание России от международных стандартов, и особенно от развитых стран мира, по целому спектру основных характеристик жилья: уровню обеспеченности населения жилой площадью, объемам строительства жилья, техническому состоянию и благоустройству жилищного фонда, финансовой доступности жилья для населения.

Стратегической целью жилищной политики должно стать создание социальных перспектив улучшения жилищных условий для всех групп населения [1-3]. С

начала рыночных реформ в стране произошел фактический «уход» государства из жилищной сферы. Многие годы мы вообще жили в отсутствии четко выраженной государственной жилищной политики. Только в последнее время контуры такой политики стали проявляться в экспертном сообществе. Для оценки возможностей регионов реализовывать эффективную жилищную политику нами выбрано пять наиболее важных, на наш взгляд, характеристик уровня развития жилищной сферы, по которым были построены частные и интегральный рейтинги, а также типологии регионов - субъектов РФ:

1) уровень обеспеченности населения жильем (общая площадь жилья в расчете на одного человека);

2) строительство жилья - ежегодный ввод общей площади жилья на 1000 человек;

3) доля ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда;

4) удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами;

5) коэффициент доступности жилья для населения на вторичном рынке.

Поскольку регионы различаются по величине - как по численности населения, так и по территории, то при построении рейтингов используются удельные (доли) или нормированные (на душу населения, на домохозяйство или на 1000 человек) показатели. Регионы проранжированы в зависимости от величины каждого частного показателя (то есть им присваиваются ранги от 1 до 83 в зависимости от их места в ранжированном ряду). Тем самым построены частные ранги и типологии регионов по каждому показателю и затем - интегральный ранг (и соответствующая типология) регионов по уровню развития жилищной сферы.

При построении типологии использована следующая градация регионов:

- регионы-лидеры;
- относительно развитые, или опережающие регионы;
- регионы-середняки (или «середина»);
- относительно неразвитые, или отстающие регионы;
- регионы-аутсайдеры.

По данным Росстата, **обеспеченность населения жильем** в 2012 г. в среднем по России составила 23,4 кв. м общей площади на одного человека (среднеевропейский стандарт составляет 35-45 кв. м на человека). Уровень жилищной обеспеченности населения варьирует по регионам от 29,8 кв. м общей площади на человека в Московской области до 13,2 кв. м в Республике Тыва. Тем самым соотношение максимального и минимального значений этого показателя составило 2,3 раза. При этом жилищная обеспеченность населения в Московской области составляет 1,27, а в Тыве - всего 0,56 от среднероссийского уровня.

Высокие показатели Московской области сложились прежде всего в результате высоких темпов строительства жилья в этом регионе, которые перекрывают даже интенсивный миграционный приток населения. Напротив, попадание в число лидеров Чукотского автономного округа и Магаданской области, где жилищная обеспеченность составила 29,7 и 29 кв. м / чел. соответственно, обусловлено именно продолжавшимся в течение многих лет высоким миграционным оттоком населения.

В группу аутсайдеров с наименьшей обеспеченностью населения жильем (менее 20 кв. м) вошло 11 субъектов РФ и среди них Москва (19,3 кв. м / чел.), где жилищное строительство (которое к тому же снизилось в последние годы) не успевает за миграционным притоком населения.

В целом миграционная ситуация в регионах, а также уровень естественного прироста населения, помимо собственно объемов жилищного строительства, сильно влияют на жилищную обеспеченность. Так, среди аутсайдеров - миграционно привлекательные Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, а также все республики Северо-Кавказского федерального округа с высоким естественным приростом населения (кроме Северной Осетии-Алании, которая по жилищной обеспеченности населения занимает высокое 14-е место).

Среднероссийский **показатель ввода общей площади жилья на 1000 человек** составил в 2012 г. 458,3 кв. м. Хотя в последние годы отмечается существенный рост этого показателя, еще очень далеко до достижения желаемого уровня 1000 кв. м на 1000 человек, провозглашенного в рамках программных документов в качестве целевого ориентира.

Максимум ввода жилья в расчете на одного человека, как и максимум общего ввода, пришелся на Московскую область - 976,9 кв. м на 1000 человек, что в 2,13 раза больше среднероссийского уровня. Это несколько ниже, чем в 2007-2011 гг., когда жилья вводилось не менее 1124 кв. м на 1000 человек (максимум пришелся на 2009 г. - 1209 кв. м), то есть в те годы целевой показатель был даже превзойден.

Помимо Московской области, в группу регионов-лидеров с наиболее высокими показателями ввода жилья (более 500 кв. м общей площади на 1000 жителей) вошло еще 18 субъектов РФ (в порядке снижения значения показателя): Краснодарский край, Белгородская, Тюменская, Липецкая области, Ненецкий автономный округ, Чувашская Республика, Ленинградская область, Ханты-Мансийский автономный округ, Республика Татарстан, Калужская, Калининградская, Тамбовская, Новосибирская области, Республика Башкортостан, Пензенская область, г. Санкт-Петербург, Республика Марий Эл, Астраханская область.

Успехи большинства из вышеперечисленных субъектов РФ, достигнутые ими в жилищном строительстве, хорошо известны и основаны, с одной стороны, на общих успехах экономического развития этих регионов, а с другой - на том особом внимании, которое уделяется жилищному строительству их региональными властями, в частности и потому, что в них направлен миграционный приток населения.

Минимальный ввод жилья (менее 200 кв. м на 1000 жителей) отмечен в шести регионах (в порядке убывания): Карачаево-Черкесская Республика, Респуб-

лика Тыва, Магаданская область, Республика Коми, Мурманская область, Чукотский автономный округ. В 2010 г. таких субъектов в РФ было 11, а в 2011 г. - 10.

Москва, с ее проблемами в жилищном строительстве, переуплотнением застройки, гигантским населением и высоким положительным сальдо миграции, также близка к аутсайдерам - здесь в 2012 г. было введено 214,8 кв. м на 1000 человек (74-е место среди всех субъектов РФ; в 2010 г. - 70-е, в 2011 - 78-е). Прежде всего обращает на себя внимание совершенно разная, начиная с середины 2000-х годов, динамика ввода жилья в Москве и Московской области. Если до начала 2000-х годов их значения были довольно близки (так, в 2001 г. в Москве вводилось 362 кв. м жилья на 1000 человек, а в Московской области - 428 кв. м), то дальше разрыв между этими показателями стремительно растет. В Москве максимум этого показателя был достигнут в 2007 г. - 491 кв. м жилья на 1000 человек, после чего его значение монотонно снизилось до 154 кв. м / тыс. чел. в 2010 г. и 157 кв. м / тыс. чел. в 2011 г. Московская область уже в 2006 г. приблизилась к «эталонному» показателю «1000 кв. м на 1000 человек» (ввод жилья составил в тот год 977 кв. м на 1000 человек), в 2007 г. - он превысил этот уровень (было введено 1172 кв. м жилья на 1000 человек) и в дальнейшем уже не опустился ниже «эталонного» значения, вплоть до 2012 г.

Приведенные данные говорят о перетоке строительства из столицы (исчерпавшей свои территориальные, институциональные и инфраструктурные возможности) на близлежащие территории области. Москва действительно переуплотнена жилой застройкой, а стремление увеличивать этажность строящихся домов уже вышло за пределы разумного. Проект «Новой Москвы», может быть, и не очень продуманное по форме, но движение в правильном направлении более просторного расселения на менее дорогой земле и строительства малоэтажного жилья, которое к тому же обходится дешевле (а следовательно, и ниже цены на рынке жилья).

Одной из серьезнейших проблем является высокая степень изношенности российского жилищного фонда. Общая площадь *ветхого и аварийного жилья* на конец 2012 г. составила 100,1 млн кв. м, или 3,0% от всего жилищного фонда России (для примера, в 1996 г. было 40,3 млн кв. м, а в 2000 г. - 65,6 млн кв. м, или 2,4%). Прирост ветхого и аварийного жилищного фонда по сравнению с 1996 г. составил 248,4%, что значительно опережает прирост жилищного строительства за эти годы (191,5%).

Региональная дифференциация доли ветхого и аварийного жилищного фонда по субъектам РФ весьма значительна (в рейтинге регионы располагаются в порядке возрастания доли такого жилья). Минимум доли ветхого и аварийного жилья во всем жилищном фонде субъекта РФ пришелся на Москву, Санкт-Петербург и

Чеченскую Республику - всего по 0,4%, максимум - на Республику Ингушетия - 20,9%, то есть их соотношение чрезвычайно велико и составляет более 52 раз! Соответственно, среди федеральных округов минимум приходится на Центральный и Южный федеральные округа - 1,8%, а максимум - на Северо-Кавказский федеральный округ - 6,5% ветхого и аварийного жилья во всем жилищном фонде.

В группу лидеров, с долей ветхого и аварийного жилищного фонда менее 1%, входят восемь субъектов РФ: города Москва и Санкт-Петербург, Чеченская Республика, Ставропольский край, Курская, Воронежская, Липецкая области, Краснодарский край.

Группу аутсайдеров, с долей ветхого и аварийного жилищного фонда более 9%, составляют восемь регионов - субъектов РФ: республики Ингушетия - 20,9%, Дагестан - 18,5, Тыва - 17,5, Саха (Якутия) - 13,8, Ямало-Ненецкий автономный округ - 11,7, Магаданская область - 11,1, Республика Коми - 10,2, Сахалинская область - 9,5%.

Еще в 16 регионах доля ветхого и аварийного жилищного фонда во всем жилищном фонде составляет от 5 до 9%, что также является весьма неблагоприятным показателем.

Столь высокие темпы накопления ветхого и аварийного жилищного фонда связаны, с одной стороны, с недостаточными объемами капитального ремонта жилья, а с другой - с низкими темпами сноса или вывода такого фонда из эксплуатации, которые примерно в 4-5 раз отстают от нормативных. Все это приводит к быстрому приросту жилья, непригодного для проживания, и свидетельствует о крайней необходимости увеличения объемов жилищного строительства и капитального ремонта зданий.

В среднем по России в 2012 г. *удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами*, составила 60,2% от общей площади жилых помещений: в городских поселениях - 77,4%, в сельской местности - 24,8%.

Региональная дифференциация также очень высока: максимум оборудованного всеми основными видами благоустройства жилья отмечается в Санкт-Петербурге - 96,3% (Москва - на втором месте с 93,5%), минимум - в Республике Алтай - 13,0%; их соотношение составляет 7,4 раза.

Если обратиться к десятке регионов-лидеров (более 75% жилплощади, оборудованной всеми видами коммунальных удобств), то в нее, помимо двух столиц, входят: Республика Северная Осетия - Алания, Мурманская область, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, Калининградская и Самарская области, Хабаровский край и Кабардино-Балкарская Республика. Очень близко к ним примыкают Московская

область и Республика Татарстан, занимающие 11-е и 12-е места.

Напротив, в десятке аутсайдеров, с долей жилья, оборудованного всеми основными видами благоустройства менее 40%, оказались (в порядке убывания): Курганская область, Алтайский край, Чеченская Республика, Сахалинская область, Ненецкий автономный округ, а также республики Бурятия, Дагестан, Тыва, Калмыкия и Алтай.

Более подробно остановимся на проблеме **финансовой доступности жилья**, приобретение которого по рыночным ценам недостижимо для подавляющего большинства населения страны. Среди показателей, позволяющих оценивать доступность жилья, наиболее широкое распространение получил так называемый классический коэффициент доступности жилья. В качестве важного целевого индикатора он вошел в Федеральную целевую программу «Жилище», «Стратегию-2020», используется в научной литературе в России и за рубежом.

В России коэффициент доступности жилья для населения на рынке (housing affordability - HA) рассчитывается как количество лет, которое среднестатистическое домохозяйство должно откладывать весь свой годовой доход на покупку стандартной двухкомнатной квартиры (54 кв. м) по средней рыночной цене.

Из определения коэффициента доступности ясно, что его величина прямо пропорциональна ценам на рынке жилья и обратно пропорциональна уровню денежных доходов населения. Этот показатель носит достаточно условный характер, однако он позволяет легко связать уровень цен на жилье с доходами населения, проводить международные и межрегиональные сопоставления и др.

Согласно международной классификации рынков жилья по критерию доступности, жилье на рынке: доступно, если значение коэффициента доступности жилья - до трех лет; не очень доступно, если значение коэффициента - от трех до четырех лет; приобретение жилья серьезно осложнено, если значение от четырех до пяти лет; существенно недоступно, если значение более пяти лет.

Таким образом, благоприятными считаются значения коэффициента доступности, не превышающие трех лет. На практике это означает, что среднестатистическая семья может приобрести стандартную квартиру не более чем за 10 лет, выплачивая за нее не более трети совокупного семейного денежного дохода в год.

Необходимо отметить, что для измерения доступности жилья по международной методике используется медианная цена жилищной единицы (дома, квартиры) на рынке жилья определенной городской территории и относится к годовому медианному доходу домохозяйств, проживающих на данной территории. Использование медианной величины денежных доходов

позволяет, хоть и в косвенной форме, учесть их дифференциацию. Кроме того, оценка доступности на Западе касается значительно более просторных, чем стандартные квартиры площадью 54 кв. м, а следовательно, и более дорогих жилищ. Поэтому коэффициент доступности в три года в «западной интерпретации» соответствует несколько иной, чем у нас, реальности. Тем не менее эту же классификацию степени доступности жилья на рынке обычно применяют и к коэффициентам доступности, определяемым по российской методике.

Динамика классического коэффициента доступности жилья на первичном и вторичном рынках в среднем для России начиная с 1996 г. выглядит следующим образом (см. таблицу 1).

Таблица 1

**Динамика коэффициента доступности жилья на рынке в среднем по России в 1998-2012 гг.**  
(на конец периода; лет)

Год	Первичный рынок жилья	Вторичный рынок жилья
<b>1998</b>	<b>7,50</b>	<b>7,34</b>
<b>1999</b>	<b>7,50</b>	<b>5,56</b>
2000	5,71	4,33
2001	5,18	4,44
2002	4,92	4,39
2003	4,74	4,05
2004	4,88	4,20
2005	4,71	4,11
<b>2006</b>	<b>5,35</b>	<b>5,41</b>
<b>2007</b>	<b>5,68</b>	<b>5,65</b>
<b>2008</b>	<b>5,30</b>	<b>5,70</b>
2009	4,24	4,70
2010	3,81	4,75
2011	3,16	3,49
2012	3,16	3,70

Источник: расчеты авторов по данным Росстата [4-11].

Среднее число лет накопления на стандартную двухкомнатную квартиру в конце 1990-х годов находилось на высоком уровне, особенно в кризисном 1998 г., составив 7,50 и 7,34 года, соответственно на первичном и вторичном рынках жилья. В начале 2000-х годов для РФ этот показатель оставался практически стабильным, с некоторой тенденцией к постепенному снижению. Однако в 2006 г., в связи с резким ростом цен на рынке жилья, необходимое число лет накопления также резко выросло (особенно на вторичном рынке жилья - почти на 1,3 года) и в 2007 г. продолжило свой рост. В кризисном 2008 г. значения показателя доступности оставались примерно на достигнутом уровне, однако в конце года на-

метился перелом в тенденции - от роста к падению, и к концу года коэффициент доступности составил 5,3 года накопления для покупки квартиры на первичном рынке и 5,7 года - на вторичном рынке жилья. В 2009-2012 гг., в связи с падением и дальнейшей фактической стабилизацией цен на рынке жилья и одновременно с продолжающимся ростом денежных доходов населения, показатели доступности жилья на рынке в среднем улучшились, составив к

концу 2012 г. 3,16 года на первичном рынке жилья и 3,7 года на вторичном.

К 2012 г. показатели доступности жилья в среднем улучшились. Кроме того, все большее число субъектов РФ переходит в разряд тех регионов, у которых среднее значение показателя доступности находится на уровне менее трех лет, а число регионов с коэффициентом доступности более пяти лет сократилось до четырех (см. таблицу 2).

Таблица 2

**Финансовая доступность жилья для населения на вторичном рынке в 2012 г.\***

Число лет, необходимых для покупки стандартной квартиры НА = 3,69	Регионы России, вошедшие в группу	Отношение к среднему показателю по России
Менее 3 лет (Min=1,40) 21 субъект РФ	Ямало-Ненецкий (1,40), Ненецкий (1,74) автономные округа, Магаданская (1,86), Мурманская (2,06) области, Камчатский край (2,18), Ханты-Мансийский автономный округ - Югра (2,28), Челябинская (2,29), Тюменская (2,42) области, Чеченская Республика (2,46), республики Адыгея (2,49), Дагестан (2,58), Ставропольский край (2,65), Амурская (2,77), Орловская (2,81), Курская (2,82), Астраханская (2,86) области, Республика Северная Осетия - Алания (2,86), Брянская (2,87), Белгородская (2,87), Самарская (2,91) области, Республика Татарстан (2,94)	0,80 и менее (Min=0,38)
3 - 4 года 47 субъектов РФ	Тамбовская область (3,03), республики Ингушетия (3,04), Коми (3,05), Пермский край (3,09), Омская (3,11), Смоленская (3,12) области, Республика Саха (Якутия) (3,15), Новгородская (3,18), Сахалинская (3,18), Тульская (3,19), Волгоградская (3,19) области, Еврейская автономная область (3,23), Кемеровская (3,23), Ульяновская (3,27), Свердловская (3,28) области, Карачаево-Черкесская Республика (3,30), Ивановская (3,31), Липецкая (3,31), Калининградская (3,38), Пензенская (3,46) области, Республика Башкортостан (3,47), Псковская область (3,54), Красноярский (3,55), Краснодарский (3,56) края, Воронежская (3,58), Саратовская (3,59), Иркутская (3,60), Курганская (3,66), Кировская (3,66) области, Удмуртская Республика (3,67), Новосибирская (3,70), Владимирская (3,70), Томская (3,71), Московская (3,72) области, Республика Карелия (3,72), Костромская (3,79), Оренбургская (3,81) области, Забайкальский край (3,84), Вологодская (3,85), Нижегородская (3,88) области, Кабардино-Балкарская Республика (3,88), Хабаровский край (3,89), Архангельская (3,89), Рязанская (3,95) области, Республика Алтай (3,97), Чувашская Республика (3,98), Калужская область (3,98)	0,82 - 1,08
4 - 5 лет 10 субъектов РФ	Республики Бурятия (4,01), Хакасия (4,04), Ярославская область (4,04), Республика Мордовия (4,14), Ростовская (4,33), Ленинградская (4,47) области, г. Санкт-Петербург (4,54), Тверская область (4,57), Республика Марий Эл (4,71), Алтайский край (4,89)	1,09 - 1,39
Более 5 лет (Max = 5,89) 4 субъекта РФ	Республика Калмыкия (5,18), Приморский край (5,38), г. Москва (5,44), Республика Тыва (5,89)	1,40 и более (Max=1,60)

\* Субъекты РФ расположены в порядке возрастания числа лет, необходимых для покупки стандартной квартиры, в соответствии с международной классификацией рынков жилья по критерию доступности; без учета Чукотского автономного округа.

Источник: расчеты авторов по данным Росстата [4-11].

В таблице 2 построена типология регионов РФ по уровню финансовой доступности на вторичном рынке жилья в 2012 г. С точки зрения динамики доступности, он является более волатильным, чем первичный рынок. Кроме того, для него имеется более полная статистика цен по регионам.

В 2012 г. коэффициент доступности жилья на вторичном рынке варьировал от 1,40 года в Ямало-Ненецком

автономном округе до 5,89 года в Республике Тыва. Соотношение между максимальным и минимальным значениями составило 4,2 раза. Таким образом, разброс значений этого показателя стал гораздо меньше, чем, например, в 2006 г., когда этот коэффициент варьировал от 0,77 года в Таймырском (Долгано-Ненецком) автономном округе до 9,12 года в Удмуртской Республике (соотношение максимума и минимума тогда составляло 11,8 раза)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Напомним, что 2006 г. был отмечен резким ростом необходимого числа лет накопления на стандартную квартиру, происшедшим вслед за резким ростом цен на рынке жилья.

Менее трех лет доступность жилья на вторичном рынке в 2012 г. наблюдалась у 21 субъекта РФ (против всего шести субъектов РФ в 2006 г. и 16 - в 2010 г.). Коэффициент доступности от трех до четырех лет имеют 47 регионов (в 2006 г. таких регионов было 25, а в 2010 г. - уже 37). У 10 регионов коэффициент варьирует от четырех до пяти лет (в 2006 г. их было 25, в 2010 г. - 23). Наиболее низкую доступность жилья в 2012 г. (более пяти лет) продемонстрировали всего четыре субъекта РФ: Республика Калмыкия, Приморский край, г. Москва, Республика Тыва (против 33-х в 2006 г. и уже только пяти в 2010 г.).

Таким образом, анализ данных таблицы 2 показывает, что в последние годы ситуация с финансовой доступностью жилья для населения улучшилась во многих регионах страны. Улучшение достигнуто, прежде всего, благодаря росту денежных доходов населения, наблюдавшемуся в последние годы. Кроме того, помогло и некоторое снижение цен на рынке жилья, происшедшее в 2009 г., и их фактическая стабилизация в 2010-2012 гг.

Однако если вспомнить международную методику и западный опыт ее применения, то там при расчетах используется медианный уровень денежных доходов населения. При применении этой методики для российских данных результат оказывается не столь благоприятным. Коэффициент доступности жилья в этом случае составляет значительно свыше трех лет.

Напомним, что медианный уровень денежных доходов может быть оценен как среднедушевой уровень доходов представителей третьей 20%-ной (квintильной) группы. В таблице 3 приведены расчеты доступности жилья по квintильным доходным группам населения в среднем по России для 2008-2011 гг.

Таблица 3

**Коэффициенты доступности жилья в России в среднем по 20%-ным (квintильным) доходным группам населения**

Показатель	2008	2009	2010	2011
Коэффициент доступности жилья (НА) на первичном рынке, лет:				
первая группа	20,42	16,45	15,82	12,36
вторая группа	10,63	8,56	8,40	6,56
<b>третья группа (медианный уровень доходов)</b>	<b>7,04</b>	<b>5,67</b>	<b>5,56</b>	<b>4,34</b>
четвертая группа	4,63	3,73	3,66	2,86
пятая группа	2,18	1,75	1,72	1,35
<b>Все население (средний уровень доходов)</b>	<b>5,30</b>	<b>4,24</b>	<b>3,81</b>	<b>3,16</b>
Коэффициент доступности жилья (НА) на вторичном рынке, лет:				
	5,42	4,41	4,31	3,39

Окончание таблицы 3

Показатель	2008	2009	2010	2011
первая группа	21,43	17,62	16,58	13,06
вторая группа	11,15	9,17	8,80	6,93
<b>третья группа (медианный уровень доходов)</b>	<b>7,38</b>	<b>6,07</b>	<b>5,82</b>	<b>4,59</b>
четвертая группа	4,86	3,99	3,83	3,02
пятая группа	2,29	1,88	1,81	1,42
<b>Все население (средний уровень доходов)</b>	<b>5,70</b>	<b>4,70</b>	<b>4,75</b>	<b>3,49</b>

Источник: расчеты авторов по данным Росстата [4-11].

Расчеты доступности жилья в разрезе квintильных доходных групп населения показывают, что за относительно высокими средними показателями доступности стоит их резкая дифференциация. Вплоть до 2011 г. жилье было доступно (классический коэффициент доступности меньше трех лет) только для представителей пятой, наиболее обеспеченной доходной группы. В 2011 г. оно стало доступно также и для представителей четвертой квintильной группы. Для всех остальных доходных групп населения жилье на рынке, согласно международной классификации, оказывается недоступным.

Для 20% наименее обеспеченного населения значение классического коэффициента доступности в 2008 г. составило более 20 лет на обоих типах рынков. В 2011 г. (наиболее благоприятном) значение коэффициента доступности для беднейшей доходной группы в среднем по РФ оказалось несколько выше - 12,36 года на первичном и 13,06 года на вторичном рынке жилья.

Используем пять описанных выше показателей для построения *интегральной характеристики уровня развития жилищной сферы в регионах РФ*.

При построении типологии по интегральной характеристике уровня развития жилищной сферы используем ту же условную градацию регионов на: регионы-лидеры (первые 10 регионов), относительно опережающие (15), середняки (23), относительно отстающие (15) и регионы-аутсайдеры (последние 10 регионов). В результате мы имеем следующую типологию (см. таблицу 4).

При построении интегрального показателя на первом этапе регионы - субъекты РФ были проранжированы по каждой из выбранных характеристик жилищной сферы и им были присвоены ранги в зависимости от места региона в ранжированном ряду. На втором этапе было найдено среднее значение ранга каждого региона по всем пяти учтенным показателям. На третьем этапе регионы были проранжированы в зависимости от среднего значения интегрального ранга и

им вновь присвоены ранги в зависимости от места в новом ранжированном ряду. Ясно, что использованное нами простое суммирование рангов является достаточно условным, так как вклад разных показателей в общую оценку, вообще говоря, неодинаков. В ряде случаев исследователи прибегают к построению разного рода взвешивающих коэффициентов, позволяющих учесть важность того или иного показателя. Обычно их определяют на основе экспертных оценок. В последнее время стали появляться бо-

лее сложные модели, в которых взвешивающие коэффициенты при переменных получаются эндогенно, в самом процессе рейтингования регионов. Но и в этом случае нет гарантии, что с содержательной точки зрения веса определены правильно. Поэтому пока чаще всего при построении итоговых рейтингов предполагают равенство вклада разных характеристик в интегральный показатель и используют простое суммирование баллов, полученных регионами по частным показателям.

Таблица 4

Типология регионов - субъектов РФ по уровню развития жилищной сферы (пять показателей) в 2012 г.\*

Регионы России, вошедшие в группу	Среднее значение рангов	Интегральный ранг
Белгородская, Липецкая, Московская области, Республика Татарстан, Челябинская, Воронежская, Курская, Орловская, Калининградская области, Республика Северная Осетия - Алания	от 14,4 до 25,4	1 - 10
Ставропольский, Краснодарский края, Самарская область, г. Санкт-Петербург, Брянская, Тамбовская, Свердловская, Пензенская, Ульяновская, Мурманская области, Ханты-Мансийский автономный округ, Тюменская, Ленинградская, Нижегородская, Новгородская области	от 25,6 до 34,8	11 - 25
Омская область, Республика Адыгея, Саратовская область, Республика Башкортостан, Чувашская Республика, Рязанская, Волгоградская, Владимирская, Калужская, Псковская области, Камчатский край, Ненецкий автономный округ, Смоленская, Тульская, Ярославская, Ростовская, Новосибирская, Магаданская области, Ямало-Ненецкий автономный округ, Ивановская область, Республика Карелия, Чукотский автономный округ, Оренбургская область, Пермский край, Вологодская, Амурская, Астраханская области, Красноярский край, Хабаровский край, г. Москва, Кабардино-Балкарская, Чеченская республики, Кемеровская область	от 36,0 до 48,0	26 - 58
Республики Марий Эл, Мордовия, Костромская, Сахалинская области, Республика Коми, Удмуртская Республика, Тверская, Иркутская области, Еврейская автономная область, Карачаево-Черкесская Республика, Томская область, республики Дагестан и Ингушетия, Архангельская область, Республика Саха (Якутия)	от 48,20 до 57,00	59 - 73
Кировская область, Приморский край, Республика Калмыкия, Алтайский край, Республика Хакасия, Курганская область, республики Алтай, Бурятия, Забайкальский край, Республика Тыва	от 57,8 до 81,2	74 - 83

\* Субъекты РФ расположены в порядке возрастания среднего значения интегрального ранга; Чукотский автономный округ - без учета показателя доступности жилья (нет данных о ценах на рынке жилья).

Источник: расчеты авторов.

Из 10 регионов-лидеров шесть располагаются в Центральном федеральном округе. На *первом* месте оказалась Белгородская область со средним значением ранга (по пяти переменным) 14,4. На *втором* месте - Липецкая область со средним значением ранга 15,2. Эти регионы имеют достаточно ровные, без особых провалов рейтинги по всем пяти выбранным показателям развития жилищной сферы. Так, Белгородская область занимает 3-е место по строительству жилья в расчете на 1000 жителей, 8-е место - по обеспеченности населения жильем, 19-е - по показателю финансовой доступности жилья на рынке. Ее наихудшие показатели - 21-е место по доле ветхого и аварийного жилищного фонда и оборудованности жилищного фонда коммунальными удобствами. Липецкая область занимает высокое 5-е место по строительству жилья в расчете на 1000 жителей, 7-е - по доле ветхого и аварийного жилищного фонда, 12-е - по обеспеченности

населения жильем, 13-е - по оборудованности жилищного фонда. Здесь наихудший показатель - по доступности жилья - 39-е место. Что касается Московской области, то ее среднее значение ранга по пяти переменным составило 16,6. Причем Московская область является лидером по жилищной обеспеченности населения и вводу жилья в расчете на 1000 человек (1-е место), а также она занимает 11-е место по оборудованности жилья коммунальными удобствами и 15-е - по доле ветхого и аварийного жилищного фонда. Однако низкая финансовая доступность жилья на рынке (55-е место) не позволяет Московской области стать абсолютным лидером.

Республика Татарстан (среднее значение ранга 20,0) находится на почетном 4-м месте. Здесь слабым звеном является жилищная обеспеченность населения (40-е место), по остальным показателям она занимает относительно высокие (от 10-го до 21-го) места.

Лидирующую пятерку замкнула Челябинская область. В более ранних рейтингах она даже не входила в первую десятку. В 2012 г. она практически восстановила предкризисные объемы строительства жилья (22-е место). Кроме того, в этой области очень высокие показатели доступности жилья (7-е место). «Провал» только по переменной жилищной обеспеченности населения (42-е место).

Места с 6-го по 8-е занимают области центра России: Воронежская, Курская и Орловская. Кроме того, в десятку лидеров вошли Калининградская область и Республика Северная Осетия-Алания (9-е и 10-е места).

Все эти регионы продемонстрировали высокую сбалансированность выбранных для анализа показателей развития жилищной сферы (имеются относительные «провалы» по одному, максимум по двум из них, но при этом - лидерство по каким-то другим), что и позволило им занять достаточно высокое место в интегральном рейтинге. Наиболее сбалансированной жилищная ситуация представляется в Орловской области (среднее значение ранга 24,2), где наилучший результат продемонстрирован по показателю финансовой доступности жилья - 14-е место, а наихудший - по удельному весу ветхого и аварийного жилья - 30-е место.

Примерно то же самое можно сказать и о следующей группе субъектов РФ, отнесенных нами к относительно опережающим регионам (места с 11-го по 25-е). Все они имеют хорошие средние значения ранга по пяти переменным (от 25,6 у Ставропольского края до 34,8 у Новгородской области). Но в этой группе чаще встречаются регионы с явно проблемными характеристиками, притом что некоторые из характеристик находятся на очень хорошем уровне. Так, в Ставропольском крае (общее 11-е место) низка жилищная обеспеченность населения (61-е место в рейтинге регионов по этому показателю); при этом он находится на высоком 4-м месте по низкой доле ветхого и аварийного жилья. Санкт-Петербург (общее 14-е место) занимает лишь 75-е место по показателю доступности жилья для населения, но он первый по уровню одновременной оборудованности жилищного фонда всеми видами коммунальных удобств (даже немного опережает по этому показателю Москву) и второй - по низкой доле ветхого и аварийного жилья. Мурманская область имеет «провальное» 82-е место по уровню строительства жилья в расчете на 1000 жителей, но 4-е - по доступности, а также коммунальной оборудованности жилья. В Ленинградской области очень низка финансовая доступность жилья для жителей (74-е место), но по удельному показателю строительства жилья она занимает довольно высокое 8-е место и т. д.

Особо хотелось бы остановиться на группе регионов-аутсайдеров. В десятке отстающих регионов шесть представляют Сибирский федеральный округ и по одному - из Дальневосточного, Уральского, Южного и Приволжского федеральных округов.

Последнее 83-е место в рейтинге занимает Республика Тыва (среднее значение ранга 81,2), имеющая очень низкие значения по всем четырем показателям развития жилищной сферы: 83-е место по уровню обеспеченности населения жильем, 82-е - по финансовой доступности жилья, 81-е - по доле ветхого и аварийного жилищного фонда и степени оборудованности жилья коммунальными удобствами, 79-е место - по вводу жилья на 1000 человек. Этот результат не является неожиданным, поскольку Республика Тыва стабильно занимает последнее место во многих известных рейтингах по различным социально-экономическим показателям.

Несколько лучше положение у регионов, находящихся на 2-м и 3-м-4-м местах снизу - у Забайкальского края (среднее значение ранга 67,2), а также у республик Бурятия и Алтай (среднее значение ранга 65,6). Они также имеют низкие значения показателей развития жилищной сферы, но по некоторым из них располагаются в частных рейтингах все-таки не настолько низко. Забайкальский край находится на 59-м месте по доступности жилья на вторичном рынке, Республика Бурятия занимает 47-е место по строительству жилья в расчете на 1000 жителей, Республика Алтай по этому показателю находится на 36-м месте. Примерно также обстоят дела и у других представителей десятки аутсайдеров. У Курганской области (общее 79-е место) лучше, чем по другим показателям, положение с доступностью жилья - 49-е место. Республика Хакасия (78-е место) находится на 52-м месте по удельному показателю ввода жилья и на 56-м - по доле ветхого и аварийного жилья. По этому же показателю неплохо выглядят Алтайский край (29-е место), Республика Калмыкия (23-е) и Приморский край (33-е). Кировская область (общее 74-е место) по обеспеченности жильем заняла 43-е место.

Еще раз остановимся на «феномене Москвы». Наша столица заняла в интегральном рейтинге регионов - субъектов РФ достаточно низкое 55-е место и находится в нижней части списка регионов-середняков. В Москве одни из самых низких показателей доступности жилья для населения (81-е место), поскольку при относительно высоком уровне денежных доходов цены на рынке жилья остаются на запредельном уровне. Кроме того, Москва сильно отстает по уровню обеспеченности населения жильем (75-е) и вводу жилья в расчете на 1000 жителей (74-е место). В то же время здесь одни из самых хороших показателей доли ветхого и аварийного жилья (всего 0,4% - здесь Москва делит 1-е-3-е места с г. Санкт-Петербургом и Чеченской Республикой) и удельного веса жилья, одновременно оборудованного всеми основными видами коммунальных удобств (93,5% - 2-е место).



Частные и интегральный ранги субъектов РФ по выбранным пяти показателям уровня развития жилищной сферы приведены в Приложении.

Рассмотренный в статье опыт интегральной характеристики уровня развития жилищной сферы в регионах России, несмотря на сделанные оговорки,

представляется полезным, поскольку позволяет получить систематизированную информацию о региональной дифференциации изучаемого сектора экономики и оценить сравнительное положение различных регионов по тому или иному показателю или их комплексу.

Приложение

Рейтинг субъектов РФ по уровню развития жилищной сферы в 2012 г.  
(частные и интегральный ранги)\*

Регионы - субъекты РФ	1	2	3	4	5	Средний ранг	Интегральный ранг
Белгородская область	8	3	21	19	21	14,4	1
Липецкая область	12	5	7	39	13	15,2	2
Московская область	1	1	15	55	11	16,6	3
Республика Татарстан	40	10	17	21	12	20,0	4
Челябинская область	42	22	20	7	15	21,2	5
Воронежская область	11	23	6	46	24	22,0	6
Курская область	7	39	5	15	49	23,0	7
Орловская область	23	27	30	14	27	24,2	8
Калининградская область	36	12	27	40	7	24,4	9
Республика Северная Осетия - Алания	14	62	31	17	3	25,4	10
Ставропольский край	61	32	4	12	19	25,6	11
Краснодарский край	46	2	8	45	30	26,2	12
Самарская область	50	28	26	20	8	26,4	13
г. Санкт-Петербург	39	17	2	75	1	26,8	14
Брянская область	18	43	9	18	51	27,8	15
Тамбовская область	27	13	43	22	46	30,2	16
Свердловская область	41	34	24	36	17	30,4	17
Пензенская область	26	16	39	41	32	30,8	18
Ульяновская область	38	25	13	35	45	31,2	19
Мурманская область	31	82	37	4	4	31,6	20
Ханты-Мансийский автономный округ	76	9	70	6	5	33,2	21
Тюменская область	69	4	68	8	20	33,8	22
Ленинградская область	13	8	42	74	33	34,0	23
Нижегородская область	30	30	28	61	23	34,4	24
Новгородская область	4	21	52	29	68	34,8	25
Омская область	45	38	14	26	57	36,0	26
Республика Адыгея	35	73	22	10	41	36,2	27-28
Саратовская область	19	20	40	47	55	36,2	27-28
Республика Башкортостан	53	15	12	42	62	36,8	29
Чувашская Республика	37	7	18	67	59	37,6	30
Рязанская область	10	31	41	65	44	38,2	31-32
Волгоградская область	64	48	19	32	28	38,2	31-32
Владимирская область	16	45	45	53	35	38,8	33-34
Калужская область	15	11	50	68	50	38,8	33-34
Псковская область	6	64	11	43	72	39,2	35
Камчатский край	32	72	59	5	29	39,4	36
Ненецкий автономный округ	65	6	51	2	78	40,4	37
Смоленская область	17	69	38	27	54	41,0	38-39
Тульская область	20	76	62	31	16	41,0	38-39
Ярославская область	29	42	47	71	18	41,4	40
Ростовская область	56	26	16	73	38	41,8	41-42
Новосибирская область	59	14	44	52	40	41,8	41-42
Магаданская область	3	80	78	3	48	42,4	43
Ямало-Ненецкий автономный округ	77	50	79	1	6	42,6	44
Ивановская область	34	75	34	38	34	43,0	45
Республика Карелия	21	58	49	56	36	44,0	46-47
Чукотский автономный округ	2	83	66	.	25	44,0	46-47
Оренбургская область	47	46	48	58	22	44,2	48

Регионы - субъекты РФ	1	2	3	4	5	Средний ранг	Интегральный ранг
Пермский край	62	56	53	25	26	44,4	49
Вологодская область	9	54	64	60	37	44,8	50
Амурская область	48	37	72	13	61	46,2	51
Астраханская область	66	19	75	16	56	46,4	52-54
Красноярский край	51	40	58	44	39	46,4	52-54
Хабаровский край	57	67	36	63	9	46,4	52-54
г. Москва	75	74	1	81	2	46,6	55
Кабардино-Балкарская Республика	79	51	35	62	10	47,4	56
Чеченская Республика	81	70	3	9	76	47,8	57
Кемеровская область	52	35	54	34	65	48,0	58
Республика Марий Эл	44	18	60	77	42	48,2	59-60
Республика Мордовия	28	53	25	72	63	48,2	59-60
Костромская область	24	55	46	57	67	49,8	61-62
Сахалинская область	33	33	76	30	77	49,8	61-62
Республика Коми	25	81	77	24	43	50,0	63
Удмуртская Республика	71	49	32	51	52	51,0	64
Тверская область	5	59	55	76	64	51,8	65
Иркутская область	63	44	74	48	31	52,0	66-67
Еврейская автономная область	49	60	71	33	47	52,0	66-67
Карачаево-Черкесская Республика	73	78	10	37	69	53,4	68
Томская область	60	29	57	54	73	54,6	69
Республика Дагестан	80	24	82	11	80	55,4	70
Республика Ингушетия	82	77	83	23	14	55,8	71
Архангельская область	22	68	73	64	58	57,0	72-73
Республика Саха (Якутия)	70	41	80	28	66	57,0	72-73
Кировская область	43	57	69	50	70	57,8	74
Приморский край	68	63	33	80	53	59,4	75
Республика Калмыкия	58	61	23	79	82	60,6	76-77
Алтайский край	55	66	29	78	75	60,6	76-77
Республика Хакасия	67	52	56	70	60	61,0	78
Курганская область	54	71	63	49	74	62,2	79
Республика Алтай	78	36	65	66	83	65,6	80-81
Республика Бурятия	72	47	61	69	79	65,6	80-81
Забайкальский край	74	65	67	59	71	67,2	82
Республика Тыва	83	79	81	82	81	81,2	83

\* Субъекты РФ расположены в порядке возрастания среднего значения ранга; Чукотский автономный округ - без учета коэффициента доступности жилья.

- 1 - общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (кв. м / чел.);
- 2 - ежегодный ввод общей площади жилья (кв. м / 1000 чел.);
- 3 - удельный вес площади ветхого и аварийного жилья в общей площади жилищного фонда субъекта Федерации (в %);
- 4 - удельный вес общей площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами (в %);
- 5 - коэффициент финансовой доступности жилья для населения на вторичном рынке (лет).

## Литература

1. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001. № 675 «О Федеральной целевой программе “Жилище” на 2002-2010 годы».
2. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050 «О Федеральной целевой программе “Жилище” на 2011-2015 годы».
3. Итоговый доклад о результатах экспертной работы по проблемам социально-экономической стратегии России на период до 2020 г. «Стратегия - 2020: «Новая модель роста - новая социальная политика».
4. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2001: Стат. сб. / Росстат. - М., 2001.

5. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2007: Стат. сб. / Росстат. - М., 2007.
6. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2010: Стат. сб. / Росстат. - М., 2010.
7. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2011: Стат. сб. / Росстат. - М., 2011.
8. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2012: Стат. сб. / Росстат. - М., 2012.
9. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2013: Стат. сб. / Росстат. - М., 2013.
10. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. 2010: Стат. сб. / Росстат. - М., 2010.
11. Статистический бюллетень № 4 (185) / Росстат. - М., 2012.