

Проблемы статистического исследования развития сельского рынка жилья на региональном уровне

А.Н. Кибатаева, аспирантка, **А.П. Грубов**, к.э.н.,
Оренбургский ГАУ

В настоящее время общегосударственной проблемой в России является низкий уровень развития сельского рынка жилья. Вместе с тем очевидно, что доступное и комфортное жильё является основой создания благоприятной среды проживания и повышения уровня жизни сельского населения. Сельский рынок жилья наравне с рынком труда и условиями землепользования выполняет функции,

связанные с обслуживанием сельскохозяйственного производства, и косвенно влияет на его эффективность. Как показывают исследования ВНИИЭСХ, низкая оплата труда в сельском хозяйстве, неразвитая социальная инфраструктура в сельской местности в настоящее время являются основными причинами оттока населения из сёл в города. Наличие благоустроенного жилья сегодня выступает одним из основных условий привлечения молодых специалистов в сельскую местность [1].

Разработка методических положений статистического исследования состояния и факторов развития рынка жилья в сельской местности — актуальное направление в экономической науке. Очевидно, что в развитии статистической методологии исследования сельского рынка жилья заинтересованы органы государственного управления.

Необходимость решения проблемы обеспечения сельских жителей доступным и комфортным жильём осознаётся на уровне федеральной власти. В последние годы принят ряд мер по стимулированию жилищного строительства, благоустройству жилья в сельской местности. Наиболее важные шаги в данном направлении были сделаны в федеральной целевой программе «Социальное развитие села до 2010 года». Позже эту федеральную целевую программу продлили до 2012 г., затем и на более длительную перспективу. В 2010 г. была утверждена Концепция устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 г., в соответствии с которой 15 июля 2013 г. утверждена федеральная целевая программа «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014—2017 гг. и на период до 2020 г.». В программных документах признаётся важность развития рыночных механизмов и кредитно-финансовой поддержки государства в реализации конституционного права граждан на жилище, организации системы земельно-ипотечного кредитования строительства и покупки жилья на селе. В большинстве регионов страны разработаны свои целевые программы, определены источники и порядок финансирования жилищного строительства в сельских территориях. Это обстоятельство подтверждает большую практическую значимость данного направления исследования.

В современной научной литературе достаточно много работ посвящено изучению развития регионального рынка жилья, рынка жилья круп-

ных городов. Сельский рынок жилья как предмет статистического исследования практически не рассматривается. Однако следует признать, что между рынком жилья сельских территорий и городским рынком жилья есть различия по ключевым показателям, характеризующим эти сегменты рынка жилой недвижимости: уровень цен, факторы спроса и предложения. Так, при проведении оценки состояния и перспектив развития сельского рынка жилья нельзя не учитывать существенную разницу в уровне платёжеспособного спроса сельского и городского населения, в уровне благоустройства жилых помещений, фактор удалённости жилья от областного или районного центров, особенности жилищного строительства (индивидуальное строительство, нетиповые планировки помещений, наличие приусадебных участков, возможность ведения личного подсобного хозяйства и т.д.).

Прежде чем сформулировать методические положения статистического исследования сельского рынка жилья, рассмотрим особенности рынка жилья сельской местности на примере Оренбургской области. В регионе площадь сельских территорий составляет 2/3 всей территории. В сельских населённых пунктах проживает 813,3 тыс. чел., или 40,3% населения.

Жилищный фонд Оренбургской области на конец 2012 г. составлял 46481 тыс. м², в том числе сельский жилфонд — 18734 тыс. м² (40,3% от всего регионального жилфонда) (табл. 1). За период 1995—2012 гг. площадь жилищного фонда области увеличилась на 22,4%, в том числе в сельской местности — на 42%.

Доля частного жилищного фонда в сельской местности Оренбургской области в 2012 г. составляла 90%. Если в 1995 г. на долю государственного сектора приходилось 7,9%, то в 2012 г. — лишь 0,02% жилого фонда. Увеличилась доля муниципального жилья — с 2,2 до 5,4% (табл. 1).

1. Сельский жилищный фонд Оренбургской области, тыс. м² [2]

Показатель	Год				2012 г. в % к		
	1995	2000	2005	2012	1995 г.	2000 г.	2005 г.
Сельский жилищный фонд	13114	16345	17185	18734	142,9	114,6	109,0
в т.ч.: частный	10974	14265	15761	17285	157,5	121,2	109,7
из него: в собственности граждан	9392	12567	14612	16917	180,1	134,6	115,8
государственный	1032	930	479	444	43,0	47,7	92,7
муниципальный	292	1012	945	1005	344,2	99,3	106,3

2. Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м² общей площади

Показатель	Год				2012 г. в % к	
	1995	2000	2005	2012	1995 г.	2005 г.
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя:						
всего	17,1	18,2	20,3	23,1	135,1	113,8
в городской местности	17,5	18,8	20,6	23,1	132,0	112,1
в сельской местности	16,5	17,5	19,8	23	139,4	116,2

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя области, возросла с 17,1 м² в 1995 г. до 23,1 м² на конец 2012 г. Этот показатель выше среднего по России (23,0 м²) и ниже среднего уровня по Приволжскому федеральному округу (23,2 м²). В 2012 г. по сравнению с 1995 г. обеспеченность сельского населения общей площадью жилищ в расчёте на 1 жителя увеличилась на 39,4%, в городе — на 32% и составила 23 и 23,1 м² соответственно (табл. 2).

В 2012 г. в сельской местности Оренбургской области было построено 309,4 тыс. м² жилья, что составило 1,6% от всего жилищного фонда (при среднем удельном весе ветхого и аварийного жилья — 6,6%). По сравнению с 1990 г. ввод жилья на сельских территориях сократился на 5,5%. До 2005 г. объёмы ввода жилья продолжали снижаться (табл. 3). И только в последние годы в связи с ростом денежных доходов у отдельных групп сельского населения, появлением соответствующих услуг на кредитно-финансовом рынке, а также с помощью средств материнского капитала объёмы жилищного строительства стали вновь расти. Однако уровня 1990 г. в области, как и в целом по стране, не удалось достичь. За годы реформ изменилась система финансирования строительства жилья в сельской местности. Если в 1990 г. ввод жилья за счёт собственных и привлечённых средств населения составлял всего лишь 7,2%, то в 2012 г. — 79,7% [2].

В инженерном оборудовании сельского жилищного фонда наблюдается устойчивая положительная динамика, но разница с городским жилищным фондом остаётся значительной (табл. 4). Уровень благоустройства жилищного фонда на селе значительно отстаёт от городского. По отдельным видам инженерного оборудования этот разрыв составляет более чем в 2 раза. Так, доля сельского жилищного фонда, оборудованного водопроводом, составляет 67,4%, в городе — 90,5%, водоотведением — соответственно 53,4 и 89,9%; горячим водоснабжением 36,1 и 85,3% и т.д. Исключением является благоустройство газом: оно выше в сельской местности [1].

Средняя цена на жильё в городской и сельской местности существенно различается. По данным Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга России, средняя цена предложения квадратного метра в городе Оренбурге по итогам сентября 2013 г. составила 46,7 тыс. руб., что соответствует 27-му месту (из 43) в рейтинге городов с самой высокой стоимостью жилой недвижимости. Темп роста цен предложения с начала года составил 2,5%. В III квартале 2013 г. средняя цена 1 м² общей площади жилых помещений по Оренбургской области достигла 38935,25 руб. на первичном рынке жилья и 45920,91 руб. — на вторичном рынке. Средние цены 1 м² общей площади в сельской местности в разных муниципальных районах существенно

3. Ввод в действие жилых домов в сельской местности, тыс. м² общей площади [2]

Показатель	Год							
	1990	2000	2005	2007	2008	2010	2011	2012
Всего построено	327,4	159,5	211,5	249,9	261,6	260,1	309,5	309,4
Из них населением за счёт собственных и привлечённых средств	23,7	117,1	199,7	226,2	215,1	196,6	242,3	246,7

4. Показатели благоустройства жилищного фонда в Оренбургской области [2]

Год	Удельный вес площади, оборудованной, %						
	водо-проводом	водо-отведением	отоп-лением	ваннами (душем)	газом (сетевым, сжиженным)	горячим водо-снабжением	напольными электро-плитами
Сельский жилищный фонд							
1995	39,5	24,5	34,2	14,2	89,4	14,2	—
2000	47,7	35,2	52,6	27,5	94,8	15,5	—
2005	56,8	42,9	82,6	30,3	94,6	30,3	2,9
2009	63,3	49,0	93,9	34,1	97,8	34,9	0,6
2010	63,9	50,3	94,7	35,0	98,2	35,0	0,6
2011	65,9	51,8	95,2	36,0	98,2	35,1	0,6
2012	67,4	53,4	95,7	37,5	98,3	36,1	0,5
Городской жилищный фонд							
1995	77,6	74,7	82,6	68,7	89,1	68,2	—
2000	82	79,2	88,9	74,2	91,6	70,8	—
2005	89,6	86,1	93,3	78,3	93,0	78,3	3,6
2009	90,6	89,9	96,2	84,8	93,9	85,0	4,6
2010	90,0	89,3	96,3	83,9	93,0	84,7	4,6
2011	90,5	89,8	96,3	84,6	93,1	85,0	4,6
2012	90,5	89,9	96,3	84,6	92,9	85,3	5,7

различаются. Например, на начало 2012 г. в регионе минимальная цена на жильё зафиксирована в Светлинском районе (12 тыс. руб. за 1 м²), а максимальная — в Грачёвском районе (26 тыс. руб. за 1 м²). В пригородных посёлках областного центра стоимость 1 м² общей площади достигает 70 тыс. руб. и выше [3].

Анализ динамики показателей состояния жилищного фонда и обеспеченности сельского населения жильём в основном построен на данных Федеральной службы государственной статистики России. В первую очередь это переписи населения, материалы выборочных обследований бюджетов домашних хозяйств и других обследований населения, проводимых Росстатом. Дополняют информацию Росстата данные риэлтерских агентств, результаты специально организованных обследований и т.д. При этом в официальных статистических публикациях отсутствуют сведения о ценах на рынке жилья в разрезе городской и сельской местности. Практически недоступен для анализа муниципальный уровень, а именно массив сельских муниципальных образований. По нашему мнению, отсутствие систематизированных подробных сведений в разрезе сельских поселений на региональном уровне сдерживает развитие методологии исследования. Совершенствование методологии статистического исследования, в свою очередь, предполагает уточнение границ предмета статистического исследования, выделение его ключевых составляющих и показателей, формирование системы статистических

методов [4]. Структура предмета статистического исследования рынка жилья сельских территорий на региональном уровне, отвечающая нашим представлениям, представлена в таблице 5.

Предмет статистического исследования рынка жилья сельских территорий на региональном уровне, как нам представляется, включает четыре основные составляющие. Демографическая структура сельских территорий во многом определяет спрос на жильё на данной территории. Эта составляющая предмета исследования может быть количественно описана такими показателями, как численность населения, средняя ожидаемая продолжительность жизни, естественное и механическое движение и др.

Внешние экономические факторы и правовые условия развития рынка жилья сельских территорий, которые характеризуются условиями финансирования и приобретения жилья, стимулируют платёжеспособный спрос сельского населения, готовность населения улучшить жилищные условия. Информация о наличии приусадебного участка, экологической обстановке и благоустройстве территории способствует повышению привлекательности данного населённого пункта для молодёжи, специалистов, мигрантов.

Анализ спроса и предложения является одним из ключевых моментов статистического изучения рынка жилья. Факторы спроса и предложения характеризуют уровень развития рынка, его гибкость, масштабы и т.п.

5. Предмет статистического исследования рынка жилья сельских территорий на региональном уровне

Составляющая предмета исследования	Показатель	Цель исследования
Жилищный фонд	1) размер жилищного фонда; 2) благоустройство жилищного фонда водопроводом, газом, горячим водоснабжением и т.п.; 3) средняя обеспеченность населения жильём; 4) благоустройство территории, наличие приусадебного участка; 5) состояние жилищного фонда (процент износа); 6) экологическая обстановка на территории	статистическая оценка развития сельской социальной инфраструктуры и жилищных условий в сельской местности
Государственные механизмы регулирования и правовые условия развития рынка жилья сельских территорий	1) наличие региональных целевых программ по улучшению жилищных условий, выделенные приоритеты, объём финансирования	Совершенствование региональной социально-экономической политики, направленной на повышение уровня и качества жизни сельского населения
Региональные факторы спроса на сельском рынке жилья	1) средняя начисленная заработная плата работников; 2) среднедушевой денежный доход сельского населения; 3) численность населения; 4) ожидаемая продолжительность жизни; 5) естественное и механическое движение; 6) доля населения в трудоспособном возрасте; 7) средний размер домохозяйств; 8) уровень занятости и безработицы населения	Статистическая характеристика развития рынка жилья, сбалансированности спроса и предложения. Выявление влияния социально-экономических факторов на уровень развития рынка жилья, прогнозирование
Региональные факторы предложения на сельском рынке жилья	1) ввод в действие жилых домов; 2) средняя фактическая стоимость 1 м ² строительства; 3) число построенных квартир (домов) и их средний размер	основных показателей развития сельского рынка жилья

По нашему мнению, для повышения эффективности регулирования рынка жилья сельских территорий в нашей стране нужен систематический статистический мониторинг спроса, предложения и цен на жильё, включающий не только сбор информации, но и анализ, моделирование и прогнозирование ключевых показателей. Дальнейшее развитие соответствующей информационно-статистической базы должно идти по пути развития статистического мониторинга,

отвечающего целям управления социальным развитием села.

Литература

1. Бондаренко Л. Сельские территории: состояние и регулирование // АПК: экономика и управление. 2014. № 1. С. 69–79.
2. Жилищное хозяйство Оренбургской области: стат. сб. / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области. Оренбург, 2013.
3. Портал Правительства Оренбургской области. URL: <http://www.orenburg-gov.ru> (дата обращения 10.09.2014 г.).
4. Ларина Т.Н. Обоснование системы статистических показателей качества жизни сельского населения // Известия Самарской государственной сельскохозяйственной академии. 2014. № 2. С. 3–9.