

УДК: 339.13.017

МОНИТОРИНГ СОСТОЯНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Чикишева Наталья Михайловна д.э.н., профессор, зав. кафедрой менеджмента Тюменского государственного архитектурно-строительного университета,
Александрова Наталья Николаевна к.э.н., доцент, доцент кафедры менеджмента Тюменского государственного архитектурно-строительного университета

В настоящее время рынок жилья играет важную роль в решении не только социальных проблем общества, но и развитии реального сектора экономики, оживлении инвестиционного процесса, макроэкономической стабильности. В условиях жесткой конкуренции обоснованные экономические и политические решения должны приниматься на основе анализа имеющейся информации. В связи с этим, существует объективная необходимость статистической оценки и анализа состояния и развития рынка жилья, как в масштабах страны, так и на региональном уровне.

Ключевые слова: жилье, жилищный фонд, структура жилищного фонда, цены на жилье, жилищные условия, уровень благоустройства.

Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области. Данные о состоянии рынка жилья необходимы для оценки текущей ситуации на данном рынке, выявления тенденций в области качества нового жилищного строительства и т.д.

Первоначально рассмотрим наличие жилищного фонда Тюменской области по типу поселения, его движение и структурный состав по форме

собственности, представленные в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 - Состояние жилищного фонда в Тюменской области 2010-2012 годы

Территория	Тип поселения	2010	2011	2012	Темпы роста, %	
					11/10	12/11
Тюменская область	всего	70830,24	72647,4	74426,84	102,57	102,45
	городская местность	56201,96	57704,28	59243,76	102,67	102,67
	сельская местность	14685,66	15118,75	15291,38	102,95	101,14

Из данных таблицы 1 следует, что жилищный фонд на протяжении 2010-2012 гг. ежегодно увеличивался. В 2010 году площадь жилищного фонда Тюменской области составила 70830,24 тыс.кв.м., в 2011 году произошло увеличение на 1817,16 тыс.кв.м. и составила 72647,4 тыс.кв.м., на конец 2012 года общая площадь жилищ составила 7442,8 тыс. кв. метров, что по сравнению с 2010 годом больше на 3596,6 тыс. кв. метров, или на 5,1%.

На рисунке 1 наглядно представлена динамика жилищного фонда с разделением по типу поселения.

Структура жилищного фонда Тюменской области по типу поселения существенно не изменилась, в 2012 году площадь жилищного фонда в сельской местности выросла по сравнению с 2010 годом на 4,1%, в городской - 5,4%.

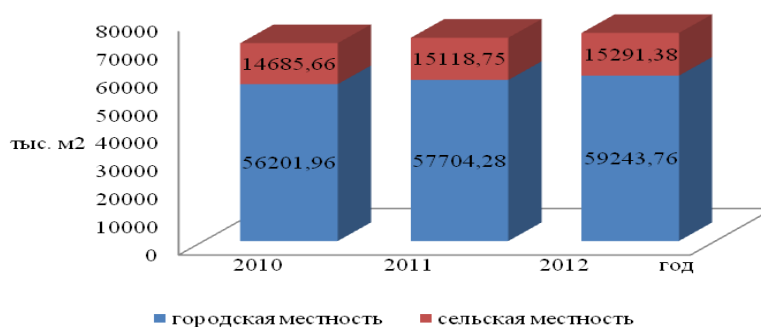


Рисунок 1 - Динамика жилищного фонда Тюменской области

Развитие рыночных отношений оказывает влияние на изменение структуры жилищного фонда. С каждым годом происходит увеличение доли частной формы собственности, в том числе за счет приватизации жилья населением, таблица 2, рисунок 2.

Таблица 2 – Состояние жилищного фонда Тюменской области по форме собственности

Показатели	Год			Темп роста, %	
	2010	2011	2012	11/10	12/11
Весь жилищный фонд	70907,5	72802,7	74510,1	102,6728	102,3452
в том числе по формам собственности:					
частная	58456,8	61332	63565	104,9185	103,6408
из нее собственность граждан	56263,5	58848	60830,2	104,5936	103,3683
государственная	1593,7	1572,9	1098,5	98,69486	69,83915
муниципальная	10260,9	9757,1	9709,8	95,0901	99,51522
другая	596,1	140,8	136,8	23,6202	97,15909



Рисунок 2 - Структура жилищного фонда по форме собственности

С каждым годом снижаются объемы общей площади жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и ее субъектам, а также муниципальным образованиям. В 2012 году, по сравнению с 2010 годом сокращение составило 495,4 тыс. кв.м. государственного жилищного фонда и 551,1 тыс. кв.м. муниципального жилищного фонда. Частный жилищный фонд в 2012 году в сравнении с 2010 годом увеличился на 5108,2 тыс. кв.м. или на 8,74%. Удельный вес жилищного фонда находящихся в собственности граждан и юридических лиц в общем объеме в 2010 году составил 82,4%, в 2011 году – 84,2%, к 2012 году произошло увеличение до 85,3%. По данным Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, в период с 2010 по 2012 годы населением приватизировано 2079,2 тыс. кв.м. общей площади жилья, что повлияло на увеличение частного жилищного фонда и соответственно уменьшение государственного жилищного фонда.

Новое строительство является основным источником пополнения жилищного фонда и улучшения его благоустройства. На территории Тюменской области создан мощный строительный комплекс, реализуются программы стимулирования развития жилищного строительства. Динамика ввода жилых домов в Тюменской области представлена в таблице 3.

Таблица 3 - Ввод в действие жилых домов в городах и поселках городского типа и в сельской местности Тюменской области

Показатели	2010	2011	2012	Темпы роста, %	
				11/10	12/11
Введено жилых домов - всего	1815,9	2147,6	2564,7	118,27	119,42
- в городах и поселках городского типа	1430,9	1668,4	2052,3	116,60	123,01
- в сельской местности	384,9	479,2	512,4	124,50	106,93
из них индивидуальные дома, построенные населением за счет собственных и привлеченных средств - всего	581,2	636,6	526,8	109,53	82,75
- в городах и поселках городского типа	318,9	284,8	195,4	89,31	68,61
- в сельской местности	262,3	351,8	331,4	134,12	94,20
на 1000 человек населения	587,5	535,9	625,7	91,22	116,76

По данным таблицы 3, в 2010 году введено в эксплуатацию 1815,9 тыс.кв.м. общей площади жилья, в 2011 году 2147,6 тыс.кв.м., а в 2012 году 2564,7 тыс.кв.м., что по сравнению с 2010 годом больше на 748,8 тыс. кв.м., или на 41 %.

В 2012 году доля жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем вводе жилья снизилась по сравнению с 2010 и 2011 годами соответственно на 9,2 % и 17,5%.

В городской местности строится жилья больше, чем в сельской местности. Не смотря на это, за анализируемый период темпы роста ввода жилых площадей в сельской местности несколько выше, чем в городской местности. В 2011 году по сравнению с 2010 годом этот показатель увеличился на 24%. Так же следует отметить, что в 2011 году наблюдается увеличение объемов строительства индивидуальных домов за счет собственных и привлеченных средств в сельской местности, что может быть обусловлено реализацией региональных программ по улучшению жилищных условий, высокими денежными доходами населения, увеличением доступности

ипотечных продуктов.

Более наглядно динамика ввода в действие жилых домов в городах и поселках городского типа и в сельской местности представлена на рисунке 3.

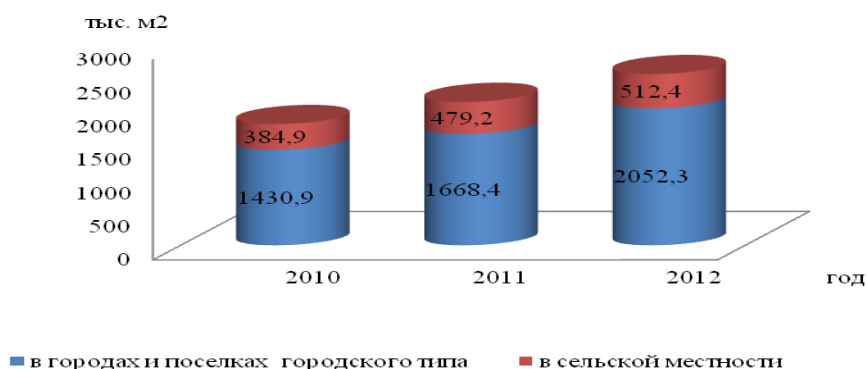


Рисунок 3 – Динамика ввода жилых домов в эксплуатацию в Тюменской области

По вводу жилых домов в расчете на 1000 человек населения Тюменская область стабильно занимает лидирующее положение среди регионов Уральского федерального округа. На рисунке 4 наглядно представлена сложившаяся ситуация за 2010-2012 годы.

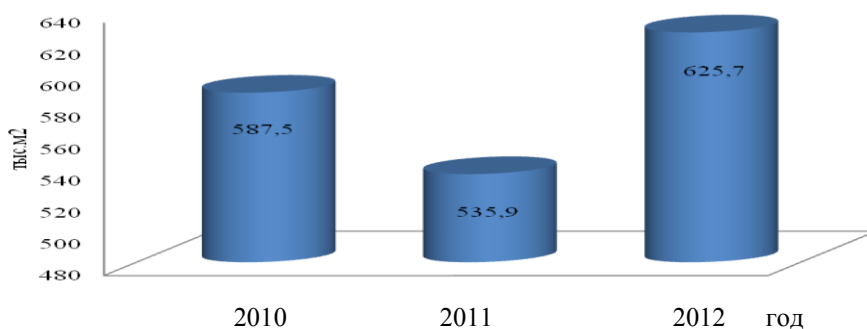


Рисунок 4 – Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов на 1000 человек населения

По объему ввода жилья на душу населения в 2012 году Тюменская область заняла второе место среди всех субъектов РФ, уступив только Московской области, на одного жителя построено 0,91 кв.м. жилья.

Одним из важнейших направлений жилищной политики на стадии

строительства новых жилищ является обеспечение соответствия структуры нового жилого фонда демографическому составу и потребностям населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Анализ данных по количеству построенных квартир, их площадь и структуру позволит определить сложившиеся тенденции на рынке жилья, обусловленные спросом на то или иное жилье. Структурный состав построенных квартир приведен в таблице 4.

Таблица 4 - Число построенных квартир и их средний размер

Показатели	2010	2011	2012	Темпы роста, %	
				11/10	12/11
Всего					
Число построенных квартир, тыс. единиц	27,7	27,6	23,6	99,64	85,51
Средний размер квартир, м. кв. общей площади	73	69	69	94,52	100,00
Из общего числа построенных квартир по видам, в процентах от общего ввода					
однокомнатные	40,43	38,77	40,68	х	х
двухкомнатные	29,24	33,33	36,44	х	х
трехкомнатные	22,02	20,29	16,53	х	х
четырёхкомнатные и более	8,30	7,61	6,36	х	х
Населением за счет собственных и привлеченных средств					
Число построенных квартир, тыс. единиц	5,3	4,8	5,28	90,06	110,20
Средний размер квартир, м ² общей площади	126	121	120	96,03	99,17

В период с 2010 по 2012 годы построено 85138 тыс. квартир различных по площади и количеству комнат. Средний размер одной вновь построенной квартиры в Тюменской области в 2010 году составил 73 кв. метра. В 2012 году этот показатель снизился на 6% и составил 69 кв. метров. Из общего числа построенных отдельных квартир, на протяжении всего анализируемого периода, наибольшее число приходится на однокомнатные – 39,3%, двухкомнатные – 34,3%, трехкомнатные квартиры составляют 19,4% от общего числа, остальные 7% приходятся на квартиры, имеющие четыре и более комнат.

Преобладание однокомнатных квартир обусловлено высоким спросом на данный тип квартир. В Тюменской области в рамках Федеральной целевой программы «Жилище», направленной на формирование рынка доступного жилья эконом класса, действуют различные программы по улучшению жилищных условий отдельных категорий граждан. Поддержка осуществляется за счет предоставления субсидий и льготных условий по ипотечным продуктам,

что формирует спрос на однокомнатные квартиры.

Наглядно структура построенных квартир в Тюменской области за анализируемый период представлена на рисунке 5.

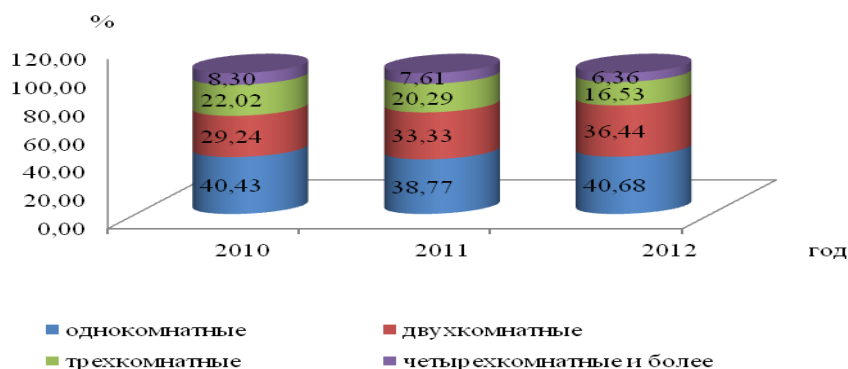


Рисунок 5 – Структура общего числа квартир по количеству комнат

Рынок жилой недвижимости в Тюменской области, как и в целом по России, очень разнообразен. Он представлен объектами и на первичном, и на вторичном рынке, покупатель может приобрести комнату в общежитии, квартиру, отдельно стоящее домовладение. Наряду с разнообразием видов жилых помещений, разнообразна и цена их приобретения. Основным показателем при анализе цен на жилье является стоимость одного квадратного метра жилья, средние цены на первичном и вторичном рынках жилья Тюменской области представлены в таблице 5.

Таблица 5 - Цены на рынке жилья Тюменской области в 2010-2012 гг., рублей за кв. метр общей площади

Показатели	2010	2011	2012	Темпы роста, %	
				11/10	12/11
Первичный рынок					
Все квартиры, из них:	44306,06	45111,3	47867,49	101,82	106,11
типовые квартиры	41608	46011	48984,18	110,58	106,46
квартиры улучшенной планировки	44077	43546	47361,3	98,80	108,76
Вторичный рынок					
Все квартиры, из них:	47151,09	47167,7	52972,17	100,04	112,31
типовые квартиры	47177	45749	53088,81	96,97	116,04
квартиры улучшенной планировки	49121	49829	53724,93	101,44	107,82

Таким образом, можно сделать вывод, что цены на жилье имеют

тенденцию к повышению. Исключением являются незначительное снижение на квартиры улучшенной планировки на первичном рынке – 1,2 % и типовые квартиры на вторичном рынке – 3%. В 2012 году по сравнению с 2010 годом, рост цен на первичном рынке жилья составил 8%, на вторичном рынке 12,3%. За аналогичный период темп роста доходов населения составил 4,6%. Вследствие чего, опережающие темпы доходов населения, способствуют повышению платежеспособного спроса на рынке жилой недвижимости.

На рисунке 6 отображена динамика цен на рынке жилья за 1 кв. метр общей площади.

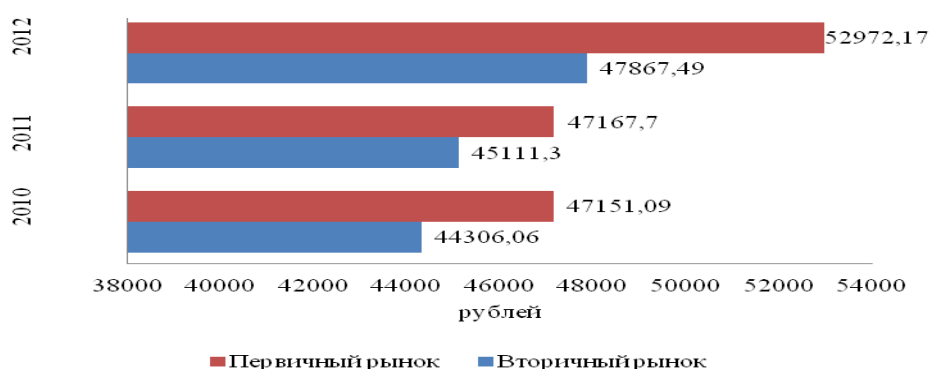


Рисунок 6 - Средние цены на квартиры на первичном и вторичном рынке жилья по Тюменской области

Далее остановимся на анализе жилищных условий населения, представленные в таблице 6.

Согласно данным таблицы 6, наблюдается положительная динамика показателя обеспеченности жильем на одного жителя области. В 2012 году обеспеченность жильем на одного жителя Тюменской области составила 21,2 кв.м. общей площади. В городской местности этот показатель составил 21,4 кв.м., в сельской - 20,6 кв.м.

Жилищный фонд Тюменской области на конец 2012 года насчитывает 1337,4 тыс. квартир, что больше на 23,6 тыс. квартир, чем в 2011 году и на 51,2 тыс. квартир больше чем в 2010 году. Из них большую долю занимают двухкомнатные квартиры – 40%, трехкомнатные квартиры – 28%, однокомнатные – 26%, остальные 6% приходятся на квартиры, имеющие

четыре и более комнат.

Таблица 6 - Жилищные условия населения Тюменской области в 2010-2012 гг.

Показатели	2010	2011	2012	Темпы роста, %	
				11/10	12/11
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя на конец года – всего, кв.м.	20,8	21	21,2	100,96	100,95
в городской местности	20,7	21,2	21,4	102,42	100,94
в сельской местности	21,0	20,5	20,6	97,62	100,49
Число квартир – всего, тыс.	1286,2	1313,8	1337,4	102,15	101,80
однокомнатных	327,9	338,6	348,2	103,26	102,84
двухкомнатных	513,8	523	531,5	101,79	101,63
трехкомнатных	365,5	371,1	375,0	101,53	101,05
четырёхкомнатных и более	79	81,1	82,6	102,66	101,85
Средний размер одной квартиры, кв. м общей площади					
однокомнатных	31,8	31,9	32,5	100,31	101,88
двухкомнатных	47,2	47,7	47,9	101,06	100,42
трехкомнатных	65	65,4	65,8	100,62	100,61
четырёхкомнатных и более	131	132,1	134,0	100,84	101,44
Удельный вес числа семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей на конец года, процентов	8,3	8,2	7,7	98,80	93,90

Динамика обеспеченности населения жильем представлена на рисунке 7.

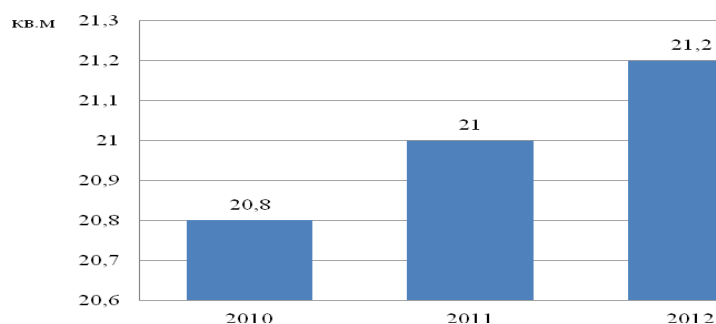


Рисунок 7- Динамика обеспеченности жильем населения Тюменской области

На рисунке 8 представлено наличие квартир в жилищном фонде Тюменской области, различных по количеству комнат.

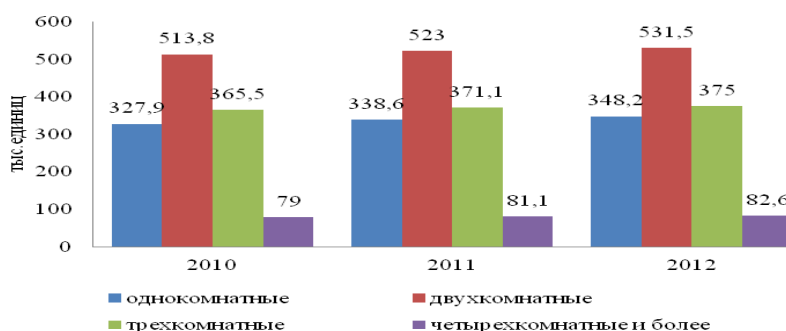


Рисунок 8 - Структура общего числа квартир по количеству комнат

Преобладание двухкомнатных квартир обусловлено демографическими особенностями Тюменской области, так как коэффициент семейности составляет 3,3.

Комфортность жилищ и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей обеспечивает уровень благоустройства жилищного фонда, таблица 7.

Таблица 7 - Благоустройство жилищного фонда области, 2010-2012 годы

Показатели	2010	2011	2012
Удельный вес общей площади всего жилищного фонда, оборудованной:			
водопроводом	83,6	83,9	84,3
канализацией	81,4	81,7	81,6
отоплением	86,2	86,4	86,7
ваннами (душем)	76,0	76,1	76,1
газом (сетевым, сжиженным)	35,1	35,0	34,6
горячим водоснабжением	71,2	71,4	71,6
напольными электроплитами	58,0	58,0	58,1
Удельный вес общей площади городского жилищного фонда, оборудованной:			
водопроводом	93,1	93,4	93,4
канализацией	92,1	92,3	92,0
отоплением	94,5	94,6	94,6
ваннами (душем)	87,9	88,1	87,9
газом (сетевым, сжиженным)	29,2	29,1	28,9
горячим водоснабжением	84,3	84,5	84,4
напольными электроплитами	68,6	68,6	68,5
Удельный вес общей площади сельского жилищного фонда, оборудованной:			
водопроводом	47,2	47,8	48,7
канализацией	40,7	41,3	41,1
отоплением	54,6	55,5	56,0
ваннами (душем)	30,6	30,4	30,3
газом (сетевым, сжиженным)	58,0	57,2	57,0
горячим водоснабжением	21,3	21,5	21,9
напольными электроплитами	17,5	17,7	17,6

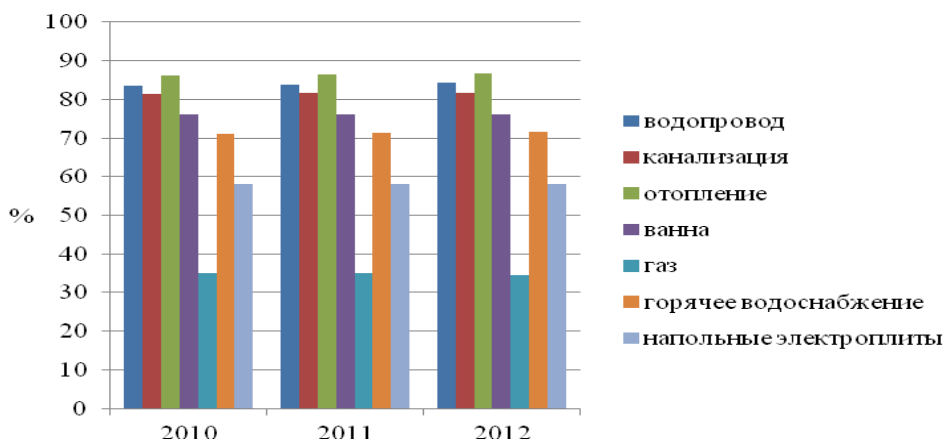


Рисунок 9- Динамика уровня благоустройства жилищного фонда Тюменской области

Анализ состояния рынка жилья Тюменской области за период 2010-2012 гг. показал, что:

- жилищный фонд ежегодно увеличивается;
- в области реализуется ряд программных мероприятий, которые способствуют росту объемов вводимого жилья;
- доля жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, в общем вводе жилья постепенно снижается;
- цены на жилье имеют тенденцию к повышению;
- за анализируемый период наблюдается положительная динамика показателя обеспеченности жильем на одного жителя области.

Подводя итог всему вышесказанному отметим, что за последние три года ситуация на рынке жилья в целом по области характеризуется стабильной динамикой.

Библиографический список:

1. Статистический ежегодник: Стат. сб. в IV частях. Ч.I (I) Тюменская область/ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области. – Т., 2013. – 333.: ил.

MONITORING OF THE TYUMEN REGION HOUSING MARKET

Abstract. Currently the housing market has an important role in solving not only social problems but also developing the real sector of the economy, revitalizing the investment process, macro-economic stability. In highly competitive market-based economic and political decisions should be made based on an analysis of available information. In this connection, there is an objective need for statistical evaluation and analysis of the status and development of the housing market, as the scale of the country and the region.

Keywords: housing, housing structure, housing prices, housing conditions, the level of improvement.