

СТАТИСТИКА РЫНКА ЖИЛЬЯ И ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Анфалова И. В.,
Кузнецова А. Б.,
Меркушева Г.А.

Статистика жилищного хозяйства



отрасль социальной статистики,
изучающая жилищное хозяйство и
жилищные условия населения

Статистика жилищного хозяйства

```
graph TD; A[Статистика жилищного хозяйства] --- B[Статистика численности и состава жилищного фонда]; A --- C[Статистика эксплуатации жилищного хозяйства]; A --- D[Статистика жилищных условий населения];
```

Статистика
численности и
состава жилищного
фонда

Статистика
эксплуатации
жилищного
хозяйства

Статистика
жилищных условий
населения

Жилищная политика



разработка государством комплекса мер, направленных на удовлетворение потребностей в жилище

Задачи жилищной политики

- предоставление сведений об обеспеченности населения жильем, коммунальным и бытовым обслуживанием;
- оценка комфортабельности жилища и его состояния (степени изношенности);
- выявление материалов о дифференциации жилищных условий разных социальных и демографических групп населения, о различии в жилищных условиях в разных регионах страны, в городах (малых, средних и крупных) и в сельской местности;
- создание основы для международных сопоставлений жилищных условий;

- анализ состояния и движения жилищного фонда, проведения его капитального ремонта;
- обеспечение информацией о развитии рынка жилья, о поведении на нем продавцов и покупателей, необходимой, с одной стороны, для развития финансовых институтов, обслуживающих рынок недвижимости, с другой — для разработки социальных гарантий и льгот в жилищной сфере;
- отражение взаимосвязей между доходами населения, жилищными условиями и структурой потребления;
- определение развития социальной инфраструктуры и оценка эффективности ее функционирования

Группы статистических показателей жилищных условий населения и уровня его обслуживания

- наличие, состояние и движение жилого фонда;
- жилищные условия населения;
- обслуживание и финансирование жилого фонда;
- развитие социальной инфраструктуры и ее функционирования;
- оценка населением жилищных условий и качества коммунального обслуживания

Жилищные проблемы в РФ и Пермском крае



Число семей, состоящих на учете получения жилья составляет

Российская Федерация

2818039

Пермский край

78349

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя (2010 г.)

Российская Федерация

22,6 кв.м

Пермский край

21,5 кв.м

История источников изучения статистики рынка жилья и жилищных условий

1917 г.



Источники данных о жилищных условиях населения и уровнях обслуживания

- государственная и ведомственная статистическая отчетность;
- данные микропереписей;
- данные специальных обследований;
- данные переписей населения

Перепись 1923 г.

описывалось жилое помещение в целом, а не жилищные условия семьи, это не давало возможности связать данные квартиры с социальным положением проживающих в ней

Перепись 1926 г.

по списку жилых помещений устанавливались число квартир, комнат в них, площадь квартир, густота заселения, благоустройство квартир; были проведены группировки, характеризующие жилищные условия городского населения, состав и использование жилого фонда в территориальном и социальном разрезах

Перепись 2010 г.

впервые изучена сфера
доступности
телекоммуникационных услуг
интернета, телевизионной связи,
санитарно-гигиенических
условий проживания

Показатели жилищных условий

- жилищный фонд;
- движение жилищного фонда;
- капитальный ремонт и реконструкция
- жилищного фонда;
- благоустройство жилищного фонда;
- обеспеченность населения жильем

Жилищный фонд



совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специальные дома, квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодных для проживания



Типы жилых помещений

- индивидуальный дом;
- отдельная квартира;
- общая (коммунальная) квартира;
- общежитие рабочих, служащих, учащихся;
- дом-интернат для престарелых и инвалидов;
- детский дом и т.д.

Жилищный фонд характеризуется по следующим показателям:

- 1) общая площадь жилищного фонда, кв. м;
- 2) жилая площадь, кв. м;
- 3) удельный вес жилой площади в общей, %;
- 4) общее число квартир — всего (единиц), в том числе отдельных, коммунальных;
- 5) распределение квартир по числу комнат, %;
- 6) распределение квартир по среднему размеру, %;
- 7) распределение жилищного фонда по принадлежности (муниципальный фонд, ведомственный, общественный, частный), %;
- 8) распределение жилищного фонда по времени постройки, %;
- 9) распределение жилищного фонда по степени износа, %

Жилищный фонд в зависимости от форм собственности:

- **частный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- **государственный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ;
- **муниципальный жилищный фонд** – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованием

Показатели жилищного фонда (млн. кв. м)

<i>Показатели</i>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
весь жилищный фонд всего	2786,6	2821,7	2852,8	2884,5	2917,2	2955,7	3003	3060	3116	3176,6	3229
частный жилищный фонд всего	1819	1910	1993	2063	2145	2280	2394	2479	2562	-	-
жилищный фонд в собственности граждан	1620	1809	1897	1971	2055	2182	2298	2385	2462	-	-
государственный жилищный фонд	177	193	186	168	161	188	167	161,9	160	-	-
муниципальный жилищный фонд	739	680	643	626	586	487	437	412,8	388	-	-
весь ветхий и аварийный жилищный фонд	65,6	87,9	87,4	91,6	93	94,6	95,9	99,1	99,7	99,5	99,4
в том числе:											
Ветхий	56,1	80	77,2	78,4	81,8	83,4	83,2	84	83,2	80,1	78,9
Аварийный	9,5	7,9	10,2	13,2	11,2	11,2	12,7	15,1	16,5	19,4	20,5

Распределение жилищного фонда по степени износа

Ветхое жилье – состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов – свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард – свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям

Аварийное жилье – состояние здания, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих

Движение жилищного фонда

1) убыль жилищного фонда, всего, кв. м:

в том числе по причинам выбытия:

- по ветхости и аварийности;
- от стихийных бедствий;
- в связи с переоборудованием жилых помещений под нежилые;
- в связи с реконструкцией и отводом земель под новое строительство;

2) жилищное строительство:

- ввод жилья (общая площадь, жилая площадь, кв. м);
- число построенных квартир — всего, ед., в том числе с количеством комнат: одна, две, три и т. д.;
- средний размер построенных квартир, кв. м;
- ввод жилья по источникам финансирования, кв. м;
- структура нового жилищного строительства по этажности, %;
- ввод в действие жилых домов по формам собственности;
- ввод в действие жилых домов в городской и сельской местностях;
- ввод в действие домов-интернатов для престарелых, инвалидов и детей-инвалидов

Показатели движения жилищного фонда

<i>показатели</i>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Всего построено, млн. кв. м общей площади	30,3	31,7	33,8	36,4	41	43,6	50,6	61,2	64,1	59,9
в том числе:										
населением за счет собственных и заемных средств	12,6	13,1	14,2	15,2	16,1	17,5	20	26,3	27,4	28,5
жилищно- строительными кооперативами	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,6	0,6	0,9	0,6	0,5
Ввод в действие жилых домов в городах и поселках городского типа и сельской местности										
в городах и поселках городского типа	23,1	24,3	26,2	28,3	32,3	34,1	40,6	47,5	49	43,8
в сельской местности	7,2	7,4	7,6	8,1	8,7	9,5	10	13,7	15,1	16,1

Число построенных квартир и их средний размер

число квартир, тыс.	373	382	396	427	477	515	609	722	768	702
их средний размер, кв.м общей площади	81,1	83,1	85,3	85,4	86,0	84,5	83,1	84,7	83,4	85,3
из них по видам квартир, в процентах от общего ввода										
однокомнатные	20	20	21	23	25	28	29	31	33	33
двухкомнатные	29	30	30	31	31	32	32	32	32	31
Трехкомнатные	34	33	32	31	29	27	25	24	23	23
четырёхкомнатные и более	17	17	17	15	15	13	14	13	12	13

Ввод в действие объектов социально-культурного назначения

Общеобразовательные учреждения, тыс. ученических мест	133,8	117,5	82,2	88,5	70,1	73	73,4	88,3	67,6	77,2
Дошкольные образовательные учреждения, тыс. мест	6,8	5,7	7,3	7,7	7,3	5	20	26,1	28,3	19,6
Больничные учреждения, тыс. коек	9,5	7,6	7	7,8	8,1	7	9	7,9	8,1	6,3
Амбулаторно-поликлинические учреждения, тыс. посещений в смену	24,8	21,8	22	20,7	18,7	20,2	22,5	31,7	25,3	22,5
Учреждения культуры клубного типа, тыс. мест	12,1	13	10,4	9	9,8	12,6	12,9	12,3	8,4	11,2

Капитальный ремонт



это комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на устранение физического износа сооружения, не связанный с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения

Реконструкция



комплекс строительных и организационно-технических мероприятий, направленных на улучшение функционирования здания

Капитальный ремонт и реконструкция жилищного фонда

- 1) капитальный ремонт, кв. м общей площади;
- 2) реконструкция жилищного фонда, кв. м;
- 3) источники финансирования капитального ремонта, реконструкции жилищного фонда

Показатели капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда

	2008	2009
Общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов - всего, тыс. кв. м	44276,3	41138,5
в том числе:		
в городских поселениях	42075,0	38620,7
в сельской местности	2201,3	2517,8
Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов - всего, млн. руб.	120572,3	137469,5
в том числе:		
в городских поселениях	115352,1	126020,5
в сельской местности	5220,2	11449,0
Количество многоквартирных жилых домов, в которых проведен капитальный ремонт за год	72783	72288
Количество многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта на конец года	282874	284281

Благоустройство жилищного фонда

- 1) жилая площадь, оборудованная водопроводом, канализацией, центральным отоплением, горячим водоснабжением, газом, напольными электрическими плитами, ванными, душем, % ко всей площади жилищного фонда;
- 2) % жилых домов с мусоропроводом;
- 3) % квартир с телефонами

Оборудование жилищного фонда

- водопровод;
- канализация;
- центральное отопление;
- ванны (душ);
- газ сетевой и сжиженный при наличии установленной напольной плиты;
- горячее водоснабжение

Обеспеченность населения жильем

количество общей и жилой
площади, приходящейся на
одного жителя

Показатели благоустройства жилищного фонда, %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Удельный вес общей площади, оборудованной											
водопро водом	73	74	74	75	75	76	76	76	77	77	78
канализа цией	69	70	70	70	71	71	72	72	73	71	74
отоплен ием	73	75	75	75	76	80	80	81	82	83	83
ваннами (душем)	64	64	64	65	65	65	66	66	66	66	67
Газом	70	70	70	70	70	70	70	70	69	69	69
горячим водосна бжением	59	61	61	61	62	63	63	64	64	65	65
напольн ыми электроп литами	16	16	17	17	17	17	18	18	18	19	19

Процент квартир с интернетом



можно отследить при помощи
обследований жилищных условий
населения во время переписи или при
выборочных обследованиях
домашних хозяйств

Метод расчета



общее число квартир делится
на число квартир с
интернетом, и отсюда
высчитывается их процент

Обеспеченность населения жильем

- 1) жилая площадь в среднем на одного проживающего, кв. м/чел.;
- 2) общая площадь в среднем на одного проживающего, кв. м/чел.;
- 3) численность населения, проживающего:
 - в отдельной квартире;
 - в коммунальной квартире;
 - в отдельном доме или его части;
 - в общежитии;
- 4) то же в % ко всем жителям;
- 5) средняя площадь отдельной квартиры, кв. м/квартира;
- 6) среднее число жителей на одну комнату, чел./комната;
- 7) число домохозяйств, состоящих на учете для получения муниципального жилья (абсолютное и в % к общему числу домохозяйств);
- 8) число семей беженцев и вынужденных переселенцев, нуждающихся в жилье

Показатели обеспеченности населения жильем

	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Общая площадь жилых помещений (кв.м), приходящаяся в среднем на одного жителя - всего	19,2	20,9	21,3	21,5	22,0	22,4
в городской местности	18,9	20,5	20,9	21,3	21,7	22,1
в сельской местности	19,9	21,8	22,3	22,3	22,7	23,1
Число семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях (на конец года), тыс.	5419	3384	3118	2911	2864	2830
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, тыс.	253	151	139	140	144	147

Средний размер одной квартиры, кв. м общей площади жилых помещений	49,1	50,4	50,8	51,3	51,8	52,4
однокомнатной	32,0	32,3	32,5	32,6	32,9	33,3
двухкомнатной	45,4	45,7	45,9	46,2	46,5	46,9
трехкомнатной	60,4	61,0	61,4	61,9	62,3	62,8
четырёхкомнатной и более	82,6	91,8	93,2	95,5	97,5	100,0

Показатели для отдельных категорий населения, нуждающихся в жилье

- число семей военнослужащих;
- число семей преподавателей, медицинских работников;
- число семей с инвалидами;
- число молодых семей

**Средние цены на первичном рынке жилья по субъектам РФ
(на конец года; рублей за 1 кв. м общей площади)**

	2006	2007	2008	2009
РФ	36221	47482	52504	47715
Центральный Федеральный округ	47821	62189	70075	62287
г. Москва	88590	113501	127246	131218
Северо-Западный федеральный округ	37457	58360	64642	66496
г. Санкт-Петербург	45460	80251	88729	90162
Южный федеральный округ	23072	32221	41053	37214
Приволжский федеральный округ	28964	36449	40063	35922
Пермский край	29236	49857	50855	41577
Уральский федеральный округ	35385	43691	41982	39028
Сибирский федеральный округ	25952	36634	38781	35005
Дальневосточный федеральный округ	31460	36511	44995	48726

Финансирование и обслуживание жилищного фонда

- удельный вес расходов на содержание жилищного фонда и коммунальные услуги в общей величине расходов бюджета административной единицы, %:
- количество семей, получающих субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг;
- то же, в процентах к общему количеству семей, проживающих на данной территории,
- удельный вес расходов на содержание жилищного фонда в общей сумме расходов населения, %;
- удельный вес личных расходов населения по содержанию жилья в общей стоимости предоставления жилищных услуг %;
- индексы стоимости жилищных услуг

Дополнительные показатели

Ввод в действие аптек и медицинских пунктов



для расчета могут быть
использованы данные учета
органов администрации района
города, отвечающих за ввод в
действие объектов здравоохранения

**Средний доход граждан,
желающих и способных купить
квартиры**

(1-,2-,3-,4-хкомнатные)

**МОЖНО ВЫЧИСЛИТЬ ЛИШЬ ПРИ
ПОМОЩИ СОЦИАЛЬНЫХ ОПРОСОВ**

Жилая площадь, оборудованная пандусами



можно рассчитать при помощи данных, полученных путем наблюдения, ведения учета органами администрации районов города, например

**Рекомендации по
совершенствованию
системы
статистического учета
рынка жилья и
жилищных условий**

1. Добавить в СМИ

- сведения об удельном весе жилой площади в общей, %;
- статистику жилых помещений, пострадавших от стихийных бедствий;
- статистику убыли жилищного фонда в связи с переоборудованием жилых помещений под нежилые;
- статистику убыли в связи с реконструкцией и отводом земель под новое строительство;
- информацию о структуре нового жилищного строительства по этажности, %;
- информацию о вводе в действие домов-интернатов для престарелых, инвалидов и детей-инвалидов;
- данные о количестве семей беженцев и вынужденных переселенцев, нуждающихся в жилье

2. Ввести обязательную норму создания пандусов в законодательстве при строительстве новых объектов

3. Проводить социальные исследования, связанные с недостаточностью сведений в СМИ

4. Продолжать совершенствование жилищного законодательства и норм жилищного права