



ЭКОНОМИКА

УДК 332.8

DOI: 10.18324/2224-1833-2022-4-9-19

Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области

Н.Н. Александрова^a, Н.В. Меллер^b, И.Ю. Некрасова^c

Тюменский индустриальный университет, ул. Володарского 38, Тюмень, Россия

^aaleksandrovann@tyuiu.ru, ^bmellernv@tyuiu.ru, ^cnekrasovaij@tyuiu.ru

Статья поступила 14.11.2022, принята 29.11.2022

Представлен ситуационный анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства в рамках количественной и качественной характеристик жилищного фонда, благоустройства жилищного фонда, показателей по улучшению жилищных условий населения и пр. по трем территориальным уровням: Российская Федерация, Уральский федеральный округ и Тюменская область. По результатам данного иерархического анализа определены приоритетные направления развития в данной отрасли в исследуемом регионе и выявлены наиболее сложные и требующие пристального внимания вопросы.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилищно-коммунальное хозяйство, благоустройство, сфера жилищно-коммунального хозяйства, оценка состояния жилищно-коммунального хозяйства.

Analysis of the state of housing and communal services of the Tyumen region

N.N. Aleksandrova^a, N.V. Meller^b, I.Yu. Nekrasova^c

Tyumen Industrial University; 38, Volodarsky St., Tyumen, Russia

^aaleksandrovann@tyuiu.ru, ^bmellernv@tyuiu.ru, ^cnekrasovaij@tyuiu.ru

Received 14.11.2022, accepted 29.11.2022

The situational analysis of the state of housing and communal services in the framework of quantitative and qualitative characteristics of the housing stock, housing improvement, indicators for improving the living conditions of the population, etc., is presented at three territorial levels: the Russian Federation, the Ural Federal District and the Tyumen Region. According to the results of this hierarchical analysis, priority directions of development in this industry in the studied region are identified and the most complex and demanding close attention issues are identified.

Keywords: housing stock, housing and communal services, landscaping, housing and communal services, assessment of the state of housing and communal services.

Введение. Преобразования в отрасли жилищно-коммунального хозяйства в рамках национальных проектов, реализуемых в настоящее время, занимают одно из приоритетных направлений развития страны [1].

На территории Тюменской области для достижения намеченных преобразований региональным правительством принята программа «Развитие жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области». Результатом реализации данной программы должно стать повышение надежности

и качества предоставления жилищно-коммунальных услуг населению Тюменской области [2]. Окончание реализации Программы 2025 год, выполнение мероприятий запланировано ежегодно, следовательно, этапы реализации подпрограммы не предусмотрены.

Снижение степени износа коммунальной инфраструктуры, рост числа граждан, улучшивших жилищные условия в результате реализации мероприятий по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, такова основная направленность реализации вышеупомянутых программ. При этом создание для жителей региона комфортных и удобных условий жизни, предоставление им качественных коммунальных услуг являются основным комплексом мероприятий. Соответствующие организационные и финансовые механизмы приняты на региональном уровне и направлены на внедрение комплексного подхода к благоустройству территорий. Основной задачей, стоящей перед органами исполнительной власти Тюменской области, является формирование комфортной городской среды, позволяющей по-

высить качество проживания населения, эстетики, функциональности и безопасности общественных пространств. Для оценки эффективности реализации программы, предотвращения проблем в жилищно-коммунальной сфере и разработки соответствующих инструментов реагирования необходим постоянный мониторинг состояния жилищно-коммунального хозяйства.

Сравнивая основные показатели обеспеченности и функционирования жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области с соседними регионами и Российской Федерацией в целом, возможно, определить приоритетные направления развития в данной отрасли и выявить наиболее сложные и требующие пристального внимания вопросы.

В таблице 1 представлена общая площадь жилых помещений в Российской Федерации, Уральском федеральном округе и Тюменской области [3].

На рис. 1 представлена динамика показателя общей площади жилищного фонда.

Таблица 1. Общая площадь жилищного фонда

Показатель	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Общая площадь жилых помещений, млн. м ²	3653	3708	3780	3857	3931	101.5	101.9	102.0	101.9
в городской местности	2669	2709	2776	2841	2919	101.5	102.5	102.3	102.8
в сельской местности	984	1000	1004	1016	1012	101.6	100.4	101.2	99.6
Уральский федеральный округ									
Общая площадь жилых помещений, млн. м ²	304	309	314	321	326	101.6	101.6	102.2	101.6
в городской местности	242	247	251	256	261	102.1	101.6	102.0	102.0
в сельской местности	61	62	63	65	66	101.6	101.6	103.2	101.5
Тюменская область									
Общая площадь жилых помещений, млн. м ²	40	41	42	44	45	102.5	102.4	104.8	102.3
в городской местности	27	29	29	31	32	107.4	100	106.9	103.2
в сельской местности	12	13	13	13	13	108.3	100	100.0	100.0

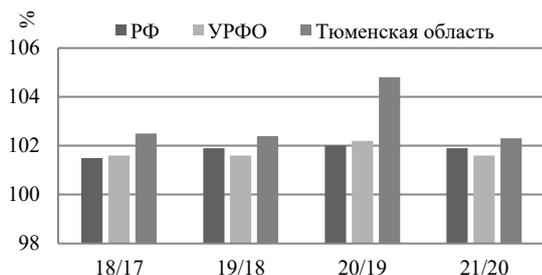


Рис. 1. Динамика общей площади жилищного фонда

В соответствии с представленными данными, в анализируемый период наблюдается ежегодная тенденция по увеличению общей площади жилищного фонда. При этом максимальный рост происходит в 2019 году, в 2020 и 2021 году происходит снижение темпов роста, что очевидно связано с замедлением производственной деятельности в условиях сложившейся эпидемиологической ситуации.

Важно отметить, что положительная динамика наблюдается на уровне всех исследуемых нами

уровней территориальных образований, при этом увеличение жилищного фонда преобладает в городской местности.

В таблице 2 отражена статистическая информация по степени благоустройства жилищного фонда.

Представленная статистическая информация позволяет сделать вывод, что анализируемый показатель по Тюменской области не только превышает аналогичные показатели по Российской Федерации и Уральскому Федеральному округу, но

и наблюдается ежегодная тенденция роста характеристик степени благоустройства жилищного фонда, что говорит о благоприятном развитии жилищного фонда исследуемого региона. Следует подчеркнуть, что на территории Тюменской области жилой фонд оборудован преимущественно напольными электроплитами, в отличие от Российской Федерации и Уральского федерального округа, что существенно сказывается на комфортности и безопасности проживания [4].

Таблица 2. Благоустройство жилищного фонда в процентах, на конец года

Показатель	Год					Темп роста, %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Уд. вес общей площади жилищного фонда, оснащенной									
водопроводом	81.9	82.4	82.9	84.2	84.7	100.6	100.6	101.6	100.6
канализацией	77.1	77.6	78.3	79.4	79.8	100.6	100.9	101.4	100.5
отоплением	85.6	85.9	86.3	87.1	87.5	100.4	100.5	100.9	100.5
ваннами	69.5	69.9	70.5	71.5	72.1	100.6	100.9	101.4	100.8
газом	66.3	66.5	66.4	66.8	66.4	100.3	99.8	100.6	99.4
горячим водоснабжением	68.7	69.2	70.1	71.7	72.8	100.7	101.3	102.3	101.5
напольными электроплитами	22.6	22.7	23.3	24.6	25.3	100.4	102.6	105.6	102.8
Уральский федеральный округ									
Уд. вес общей площади жилищного фонда, оснащенной									
водопроводом	81.9	82.8	83.0	84.2	84.9	101.1	100.2	101.4	100.8
канализацией	78.9	79.7	79.6	80.3	81.2	101.0	99.9	100.9	101.1
отоплением	84.0	84.9	85.1	86	86.8	101.1	100.2	101.1	100.9
ваннами	72.3	72.6	72.6	73.1	73.6	100.4	100.0	100.7	100.7
газом	53.1	53.1	53.0	52.3	52.0	100.0	99.8	98.7	99.4
горячим водоснабжением	70.7	71.5	71.5	72.3	73.3	101.1	100.0	101.1	101.4
напольными электроплитами	32.9	33.7	34.6	37.3	38.7	102.4	102.7	107.8	103.8
Тюменская область									
Уд. вес общей площади жилищного фонда, оснащенной									
водопроводом	79	79.8	79.9	83.1	84.8	101.0	100.1	104.0	102.0
канализацией	74.7	75.5	74.7	76.3	78.4	101.1	98.9	102.1	102.8
отоплением	81.2	81.4	82.2	85.2	86.9	100.2	101.0	103.6	102.0
ваннами	65.4	66.0	65.7	67.1	68	100.9	99.5	102.1	101.3
газом	36.1	34.8	34.9	35.4	36.5	96.4	100.3	101.4	103.1
горячим водоснабжением	64.9	65.6	65.5	69.1	71	101.1	99.8	105.5	102.7
напольными электроплитами	54.9	55.7	56.1	63.2	66.3	101.5	100.7	112.7	104.9

На следующем этапе оценки жилищного фонда нам необходимо остановиться на показателях, позволяющих охарактеризовать жилищные условия населения.

На основании информации, представленной в таблице 3, отметим, что наблюдается ежегодный рост обеспеченности жильем фондом на одного жителя как на территории Российской Федерации в целом, так и на уровне Уральского Федерального округа и Тюменской области. Несмотря на это очевидно, что до требуемого проектом стратегии

развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ уровня, обеспеченность населения жильем в 33.8 м² на человека к 2030 году достаточно далеко. На территории Тюменской области исследуемый показатель имеет максимальный рост в 2018 году. Важно отметить, что по РФ и по Уральскому Федеральному округу значения размера жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, значительно уступает аналогичному показателю по Тюменской области [5].

Таблица 3. Размер жилых помещений в среднем на одного жителя

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Размер жилых помещений в среднем на одного жителя – всего, м ²	24.9	25.2	25.8	26.3	26.9	101.2	102.4	101.9	102.3
в городской местности	24.5	24.8	25.4	25.93	26.7	101.2	102.4	102.1	103.0
в сельской местности	26.1	26.6	26.9	27.3	27.4	101.9	101.1	101.5	100.4
Уральский федеральный округ									
Размер жилых помещений в среднем на одного жителя – всего, м ²	24.6	25	25.4	25.9	26.5	101.6	101.6	102.0	102.3
в городской местности	24.2	24.6	24.9	25.37	25.9	101.7	101.2	101.9	102.1
в сельской местности	26.5	27.1	27.7	28.42	29.2	102.3	102.2	102.6	102.7
Тюменская область									
Размер жилых помещений в среднем на одного жителя – всего, м ²	23.1	27.5	27.8	28.6	29.5	119.0	101.1	102.9	103.1
в городской местности	28.5	28.7	28.9	29.7	30.7	100.7	100.7	102.8	103.4
в сельской местности	25.0	25.2	25.6	26.2	26.8	100.8	101.6	102.3	102.3

Наглядно динамика обеспеченности жителей жилищным фондом представлена на рис. 2. Следует отметить, что на территории Тюменской области размер жилых помещений, приходящийся в среднем на одного жителя в сельской местности, уступает аналогичному показателю по Российской Федерации и Уральскому Федеральному округу, что связано в первую очередь с особенностями региона в части развития отраслей народного хозяйства и уровнем урбанизации, рис. 3.

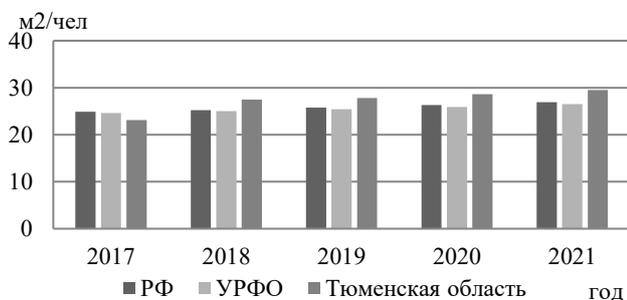


Рис. 2. Динамика общей обеспеченности населения жильем

Далее остановимся на анализе показателей жилищных условий населения, таблица 4, рис. 4.

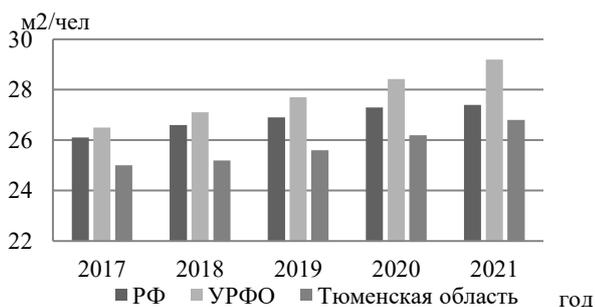


Рис. 3. Динамика обеспеченности населения жильем в сельской местности

По статистическим данным можно сделать вывод, что в анализируемом периоде присутствуют тенденции роста числа квартир, при этом в пределах Уральского Федерального округа и Тюменской области рост существенно превышает аналогичный показатель по Российской Федерации в целом. Рост количества квартир обусловлен в анализируемом периоде стабильным экономическим положением в регионе и реализацией региональных программ по поддержанию населения в приобретении жилья [6].

Анализируя качественные характеристики квартир, отметим, что однокомнатные и четырехкомнатные квартиры в Тюменской области имеют большую среднюю площадь, чем аналогичные объекты по Российской Федерации и Уральскому Федеральному округу. В то же время двухкомнатные и трехкомнатные квартиры в Тюменской области по средней площади немного уступают исследуемым территориальным значениям.

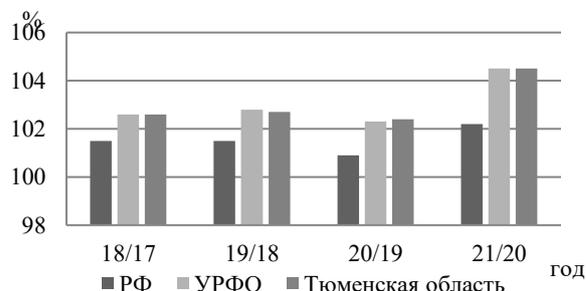


Рис. 4. Динамика темпов роста числа квартир

На территории Тюменской области ежегодно осуществляется капитальный ремонт жилищного фонда и благоустройство дворовых территорий в рамках реализации государственных программ по

развитию жилищно-коммунального хозяйства и обеспечению комфортной городской среды.

В таблице 5 представлены статистические данные по площади капитально отремонтированных помещений за год на территории РФ [7].

Таблица 4. Показатели жилищных условий населения

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Число квартир. млн.	64.9	65.9	66.9	67.5	69.0	101.5	101.5	100.9	102.2
Средний площадь одной квартиры, м ² :									
1-комнатной	35.2	35.7	35.8	36.2	36.4	101.4	100.3	101.1	100.6
2-комнатной	48.6	48.9	49.1	49.4	49.3	100.6	100.4	100.6	99.8
3-комнатной	65.6	66.1	66.4	66.9	67.0	100.8	100.5	100.8	100.1
4-комнатной и более	105.6	106.9	107.9	110.2	109.8	101.2	100.9	102.1	99.6
Уральский федеральный округ									
Число квартир. тыс.	4.92	5.05	5.19	5.31	5.55	102.6	102.8	102.3	104.5
Средний площадь одной квартиры, м ² :									
1-комнатной	31.8	31.9	32.3	32.6	33.1	100.3	101.3	100.9	101.5
2-комнатной	47.2	47.7	48.3	49.4	49.5	101.1	101.3	102.3	100.2
3-комнатной	65	65.4	66.2	66.5	66.3	100.6	101.2	100.5	99.7
4-комнатной и более	131	132.1	133.4	132.8	132.3	100.8	101.0	99.6	99.6
Тюменская область									
Число квартир. тыс.	703.5	722.0	741.4	759	793.2	102.6	102.7	102.4	104.5
Средний площадь одной квартиры, м ² :									
1-комнатной	33.5	35.1	34.8	36.1	36.8	104.8	99.1	103.7	101.9
2-комнатной	46.0	46.9	47.0	48.6	47.7	102.0	100.2	103.4	98.1
3-комнатной	65.5	65.9	66.6	68.2	65.6	100.6	101.1	102.4	96.2
4-комнатной и более	161.5	157.3	158.0	161.5	158.8	97.4	100.4	102.2	98.3

Таблица 5. Общая площадь капитально отремонтированных помещений за год, тыс. м²

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация	2836	4340	2316	8700	14259	153.03	53.36	375.65	163.90

Общая площадь капитально отремонтированных жилых помещений в Российской Федерации в последние годы существенно увеличивается в сравнении с началом исследуемого периода. В 2020 году наблюдается рост данного показателя практически в три раза, что в первую очередь связано с выделением денежных средств, необходи-

мых для реализации государственных программ, направленных на развитие жилищно-коммунального хозяйства и обеспечение населения комфортными условиями проживания.

В таблице 6 отражены данные о приватизации жилищного фонда [8].

Таблица 6. Приватизация жилого фонда

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Площадь приватизированных жилых помещений, млн.м ²	7	4	4	3.5	4.5	57.1	100.0	87.5	128.6
Количество приватизированных жилых помещений за год, тыс. ед.	225.0	164.7	95.0	97.7	80.9	73.2	57.7	102.8	82.8
Уральский федеральный округ									
Площадь приватизированных жилых помещений, млн.м ²	511.7	284.9	333.9	341.5	441.6	55.7	117.2	102.3	129.3
Количество приватизированных жилых помещений за год, тыс. ед.	19.8	14.6	8.7	8.7	7.9	73.7	59.6	100.0	90.8
Тюменская область									
Площадь приватизированных жилых помещений, млн.м ²	73.1	40.7	47.4	49.1	52.5	55.7	116.5	103.6	106.9
Количество приватизированных жилых помещений за год, тыс. ед.	2.1	1.7	1	1.1	0.9	81.0	58.8	110.0	81.8

Основными факторами для обеспечения жизненной необходимости и комфортности населения при получении коммунальных услуг являются оперативная работа аварийных служб, своевременные профилактические и ремонтные работы на инже-

нерных сетях и сооружениях и высокий уровень организации инженерного хозяйства [9].

В таблице 7 и на рис.6 отражены основные характеристики по водоснабжению населенных пунктов Тюменской области и РФ [10].

Таблица 7. Водоснабжение населенных пунктов

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Уд. вес общей площади, оборудованной водо-проводом	82.4	82	83	84	84.7	99.5	101.2	101.2	100.8
Протяженность уличной водопроводной сети, тыс. км	376.5	377.4	383.6	385.0	382.2	100.2	101.6	100.4	99.3
Производственная мощность водопровода, тыс. м3 в сутки	90.7	91.2	92.3	93.0	93.5	100.6	101.2	100.8	100.5
нуждаются в замене, тыс. км	168.4	168.9	169.6	170.7	167.9	100.3	100.4	100.6	98.4
в % ко всему протяжению	72.8	73.7	73.5	73.3	72.8	101.2	99.7	99.7	99.3
Количество аварий на водопроводе, тыс.	64.4	65.7	60.2	54.5	55.2	102.0	91.6	90.5	101.3
Тюменская область									
Уд. вес общей площади, оборудованной водо-проводом	79.0	79.8	79.9	83.1	84.8	101.0	100.1	104.0	102.0
Протяженность уличной водопроводной сети, тыс. км	6.5	6.44	6.67	5.95	5.89	99.1	103.6	89.2	99.0
Производственная мощность водопровода, тыс. м3 в сутки	500.4	491.5	513.3	519.7	513.5	98.2	104.4	101.2	98.8
нуждаются в замене, тыс. км	755.9	675.0	726.1	724.3	661.3	89.3	107.6	99.8	91.3
Количество аварий на водопроводе, тыс.	353	299	266	167	223	84.7	89.0	62.8	133.5

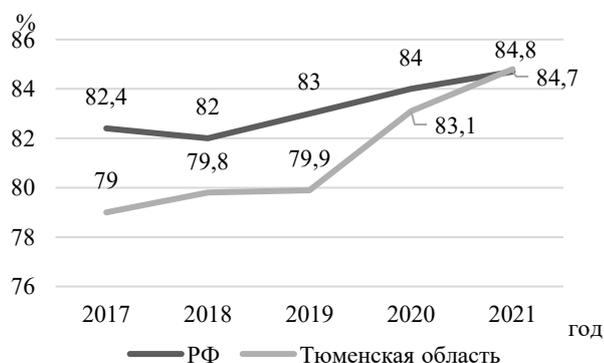


Рис. 6. Динамика уд. веса общей площади, оборудованной водопроводом

Характеризуя удельный вес общей площади, снабженной водопроводом, по Российской Федерации и Тюменской области отметим, что наблюдается ежегодный стабильный рост. Также наблюдается ежегодное увеличение производственной мощности водопровода и одиночного протяжения водопроводной сети, но при этом до 2021 года растет и потребность в замене уличной водопроводной сети. Число аварий на водопроводе имеет тенденции к снижению, что свидетельствует о поддержании соответствующими организациями водопроводной сети в работоспособном состоянии.

Далее проанализируем состояние отрасли водоотведения, таблица 8 [11].

Таблица 8. Водоотведение населенных пунктов

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Число систем водоотведения (канализации), ед.	7804	7784	7789	7831	7855	99.7	100.1	100.5	100.3
Пропускная способность очистных сооружений, млн. м ³ в сутки	55.9	56.1	55.8	55.5	55.6	100.3	99.7	99.5	100.2
Протяженность уличной канализационной сети - всего, км	82.8	83.6	85.5	85.7	85.4	101.0	102.3	100.2	99.6
нуждаются в замене, тыс. км	37.0	37.1	37.9	38.7	38.7	100.3	102.2	102.1	100.0
в % к общему протяжению	44.7	44.4	44.3	45.2	45.3	99.3	99.8	102.0	100.2
Количество аварий за год, тыс. единиц	31.8	25.4	17.7	17.0	15.5	79.9	69.7	96.0	91.2

Тюменская область									
Число систем водоотведения (канализации), ед.	37	36	35	36	41	97.3	97.2	102.9	113.9
Пропускная способность очистных сооружений, млн. м ³ в сутки	319.2	320.3	320.8	322.2	321.5	100.3	100.2	100.4	99.8
Протяженность уличной канализационной сети – всего, км	579.1	653.5	666.6	673.9	658.2	112.8	102.0	101.1	97.7
нуждаются в замене, тыс. км	255.2	260.9	274.0	283.7	265.7	102.2	105.0	103.5	93.7
в % к общему протяжению	44	40	41	42	40	90.9	102.5	102.4	95.2
Количество аварий за год, тыс. единиц	13	19	16	3	1	146.2	84.2	18.8	33.3

По результатам анализа представленных статистических данных, очевидно, что состояние сетей водоотведения населенных пунктов Российской Федерации в целом и Тюменской области в частности характеризуется стабильной работоспособностью. Ежегодно, хоть и маленькими темпами, растет установленная пропускная способность очистных сооружений, снижается число аварий, причем в Тюменской области до 70%. Однако удельный вес уличной канализационной сети, требующей замены существенно не меняется в анализируемом периоде и составляет порядка 45 % по стране в целом и 40% по Тюменской области. рис. 7.



Рис. 7. Динамика уд. веса уличной канализационной сети, требующей замены

Далее остановимся на анализе отрасли, позволяющей населению иметь теплые и комфортные условия для жизнедеятельности - теплоснабжение таблица 9. [12]

Анализируя характеристики теплоснабжения, необходимо отметить, что число источников теплоснабжения за анализируемый период на территории Российской Федерации существенно не изменяется, в то время как на территории Тюменской области наблюдается ежегодный рост до 5% в 2019 году. По показателям протяженности тепловых и паровых сетей отслеживаются аналогичные тенденции. При этом параллельно наблюдается увеличение протяженности тепловых и паровых сетей, требующих замены.

На территории Российской Федерации в 2019 году зафиксировано снижение потерь тепла примерно на 5%, на территории Тюменской области снижение потерь тепла в 2019 году составило порядка 17%. Дальнейший анализ показал, что по Российской Федерации и по Тюменской области число аварий на источниках теплоснабжения в 2018 и 2020 году существенно снижается. Динамика темпов роста количества аварий на источниках теплоснабжения по Российской Федерации и Тюменской области наглядно представлены на рис. 8.

Таблица 9. Теплоснабжение населенных пунктов

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Количество источников теплоснабжения, тыс. единиц	74.9	74.8	76.7	77.3	77.1	99.9	102.5	100.8	99.7
Суммарная мощность источников теплоснабжения. Гкал/ч	587.9	582.1	583.0	570.3	569.3	99.0	100.2	97.8	99.8
Протяженность сетей, тыс. км	169.5	168.3	168.3	167.4	166.7	99.3	100.0	99.5	99.6
нуждаются в замене, тыс. км	49.6	48.7	51.6	51.5	50.3	98.2	106.0	99.8	97.7
Потери тепла в сетях, в % от подачи тепла	11.2	12.5	11.8	12.3	12.5	111.6	94.4	104.2	101.6
Количество аварий за год, тыс. единиц	5055	4312	4803	4416	4769	85.3	111.4	91.9	108.0
Тюменская область									
Количество источников теплоснабжения, тыс. единиц	1241	1251	1311	1362	1380	100.8	104.8	103.9	101.3
Суммарная мощность источников теплоснабжения. Гкал/ч	2394.3	2360.4	2387.2	2492.7	2483.4	98.6	101.1	104.4	99.6
Протяженность сетей, км	1678.2	1678.9	1769.1	1985.6	1901.0	100.0	105.4	112.2	95.7
нуждаются в замене, км	225.5	198.5	375.0	554.3	457.5	88.0	188.9	147.8	82.5
Потери тепла в сетях, в % от подачи тепла	6.7	21.7	16.0	15.9	15.3	323.9	73.7	99.4	96.2
Количество аварий за год, тыс. единиц	55	4	5	4	3	7.3	125.0	80.0	75.0

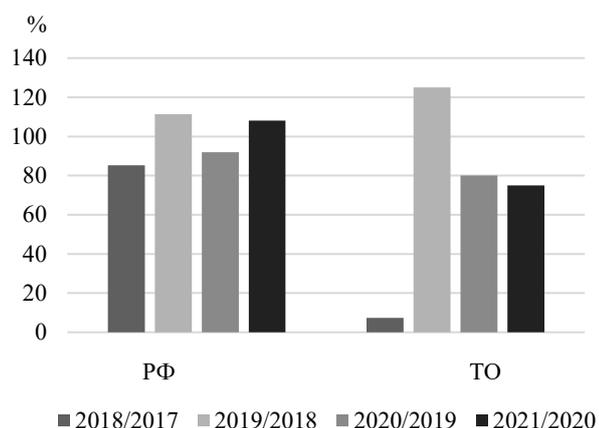


Рис. 8. Динамика темпов роста количества аварий на источниках теплоснабжения

Анализируя подотрасли жилищно-коммунального хозяйства, мы пришли к следующим выводам: большинство показателей имеют положительную динамику как на уровне государства в целом, так и на уровне исследуемого региона. Предоставляемые жилищно-коммунальные услуги весьма разнообразны и при этом нуждаются в усовершенствовании и модернизации инженерных сетей, требуют улучшения жилищных условий и капитального ремонта жилищного фонда.

Наличие ветхого и аварийного жилищного фонда является одной из важнейших проблем жилищно-коммунальной сферы Российской Федерации в современных условиях.

Жилищный фонд является аварийным, если в нем технически невозможно или экономически нецелесообразно проведение восстановительных работ. Таким образом, если под угрозой стоит пребывание людей, сохранность инженерного оборудования, снижается несущая способность и эксплуатационные характеристики, то жилищный фонд является аварийным [13].

Таблица 10. Ветхий и аварийный жилищный фонд

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда, всего млн. м ²	22.7	24.6	25.5	30.9	31.4	108.4	103.7	121.2	101.6
Уд.вес аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда, %	0.6	0.7	0.7	0.8	0.8	116.7	100.0	114.3	100.0
Уральский федеральный округ									
Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда, всего млн. м ²	3.3	3.4	3.5	3.9	3.9	103.0	102.9	111.4	100.0
Уд.вес аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда, %	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	100.0	100.0	109.1	100.0
Тюменская область									
Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда, всего млн. м ²	0.28	0.29	0.34	0.35	0.41	103.6	117.2	102.9	117.1
Уд.вес аварийного жилищного фонда в общей площади жилищного фонда, %	0.7	0.7	0.8	0.8	0.9	100.0	114.3	100.0	112.5

Термин «ветхий» жилищный фонд в законодательных документах не регламентирован. Однако в соответствии со сложившейся практикой, ветхим состоянием здания считается такое состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70%, а для деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65%.

Жилищный фонд, не способный удовлетворять требуемые эксплуатационные характеристики здания, но сохраняющий прочность основных несущих конструкции и обеспечивающий достаточную устойчивость здания, является ветхим.

Таким образом, ветхий жилищный фонд обладает высокой степенью износа, в то время как аварийное жилье представляет опасность для жизни проживающих людей. Именно данные характеристики являются основным отличием аварийного и ветхого жилья [14].

Анализ состояния жилищного фонда по ветхости и аварийности представлен в таблице 10 [15].

Анализируя представленную статистическую информацию, отметим, что тенденции роста ветхого и аварийного жилья в анализируемый период наблюдаются и на федеральном, и на окружном, и региональном уровнях. При этом наибольший рост ветхого и аварийного жилья зафиксирован на территории Российской Федерации и Уральском Федеральном округе в 2020 году, а наименьший в 2021 году. На уровне Тюменской области данный показатель существенно увеличился в 2019 и 2021 году, а наименьшее значение наблюдается в 2020 году.

Показатель, характеризующий уд. вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, на территории Уральского Федерального округа превышает значения по Российской Федерации и Тюменской области. На рис. 9. графически представлен уд. вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда.

В соответствии с задачами, которые были поставлены Путиным В.В. перед Правительством РФ в рамках национальных проектов, на данном этапе реализуются различные федеральные и региональные программы, направленные на поддержку малообеспеченного населения, посредством предоставления социальной поддержки по оплате коммунальных услуг и прочее.

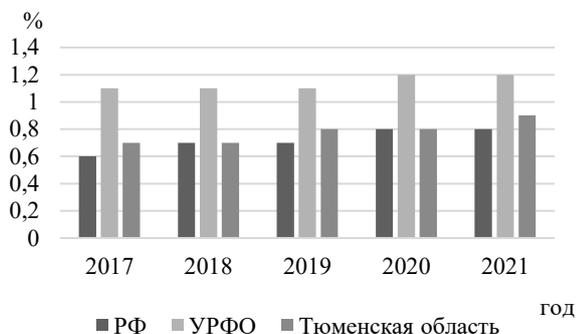


Рис. 9. Динамика уд. веса аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда

Далее проанализируем улучшение жилищных условий, таблица 11, рис. 10 [16].

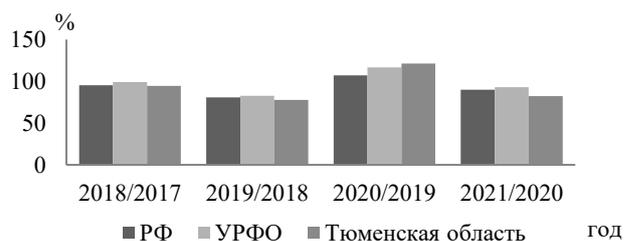


Рис. 10. Динамика темпов роста количества семей, улучшивших свои жилищные условия

Отметим, что в настоящее время значение показателя, характеризующее количество семей, улучшивших свои жилищные условия и получивших жилые помещения, значительно отстает от количества семей, нуждающихся в жилых помещениях. Такая отрицательная тенденция имеет место быть и на федеральном, и на региональном уровнях.

Таблица 11. Улучшение жилищных условий, тыс. семей

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Количество семей, нуждающихся в жилых помещениях, на учете	2542	2458	2364	2267	2181	96.7	96.2	95.9	96.2
Количество семей, улучшивших жилищные условия и получивших жилые помещения	128.6	122.6	99.2	106.2	95.6	95.3	80.9	107.1	90.0
Уральский федеральный округ									
Количество семей, нуждающихся в жилых помещениях, на учете	212.5	209.1	202.6	197.5	191.3	98.4	96.9	97.5	96.9
Количество семей, улучшивших жилищные условия и получивших жилые помещения	11.7	11.6	9.6	11.2	10.4	99.1	82.8	116.7	92.9
Тюменская область									
Количество семей, нуждающихся в жилых помещениях, на учете	30.2	29.0	30.0	29.0	28.8	96.0	103.4	96.7	99.3
Количество семей, улучшивших жилищные условия и получивших жилые помещения	1.9	1.8	1.4	1.7	1.4	94.7	77.8	121.4	82.4

Характеризуя данные показатели качественно, заметим, что практически на протяжении всего анализируемого периода наблюдается снижение количества семей, улучшивших свои жилищные условия, и только в 2020 году можно заметить незначительный рост данного показателя.

Предоставление субсидий на оплату коммунальных услуг является одной из мер социальной поддержки граждан при оплате за ЖКУ.

Данные, представленные в таблице 12, позво-

ляют оценить меры социальной поддержки в Тюменской области и Российской Федерации и отражают размер субсидий, предоставленных населению, и социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг [17].

В соответствии с представленной в таблице информацией, следует отметить, что ежегодно увеличивается общий и среднемесячный на семью размер субсидий, при этом до 2019 года наблюдается снижение числа семей, получивших субсидии.

Таблица 12. Показатели социальной поддержки населения по оплате жилого помещения и коммунальных услуг

Показатель	Год					Темп роста. %			
	2017	2018	2019	2020	2021	18/17	19/18	20/19	21/20
Российская Федерация									
Количество семей, получивших субсидии, тыс. семей	3338	3189	3038.7	2998.2	3226.1	95.5	95.3	98.7	107.6
Размер, начисленных субсидий, всего, млн. руб.	68764	70321	68728	70748	75306	102.3	97.7	102.9	106.4
Размер субсидий на семью в месяц, руб.	1372	1456	1483	1590	1782	106.1	101.9	107.2	112.1
Уральский федеральный округ									
Количество семей, получивших субсидии, тыс. семей	273.5	282.3	278.1	281.2	302.1	103.2	98.5	101.1	107.4
Размер, начисленных субсидий, всего, млн. руб.	5375.1	5559.7	5593.2	5875.2	6436.0	103.4	100.6	105.0	109.5
Размер субсидий на семью в месяц, руб.	1338	1366	1369	1425	1609	100.2	104.1	112.9	100.2
Тюменская область									
Количество семей, получивших субсидии, тыс. семей	21.5	22.4	22.6	23.0	23.6	104.2	100.9	101.8	102.6
Размер, начисленных субсидий, всего, млн. руб.	337.7	353.3	338.3	369.2	411.5	104.6	95.8	109.1	111.5
Размер субсидий на семью в месяц, руб.	1186	1191	1144	1233	1401	100.4	96.1	107.8	113.6

Закключение. Таким образом, на протяжении всего исследуемого периода анализ отдельных качественных и количественных характеристик сферы жилищно-коммунального хозяйства показал такие следующие положительные моменты, как рост обеспеченности населения жильем и благоустройства жилищного фонда, существенное сокращение числа аварий на сетях инженерной инфраструктуры. Однако наблюдаются и отрицательные тенденции в отношении роста ветхого и аварийного жилищного фонда, снижения количе-

ства семей, получивших субсидии и т.п. Проводя сравнение состояния исследуемой отрасли на федеральном, окружном и региональном уровнях, отметим, что на территории Тюменской области наблюдается незначительно лучшее положение. что существенно не влияет на необходимость тщательной проработки вопросов по развитию и совершенствованию сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Литература

1. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда»: утвержден Президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и нац. проектам от 24.12.2018 № 6 // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 28.10.2022).
2. Об утверждении государственной программы Тюменской области «Развитие жилищно-коммунального хозяйства»: постановление Правительства Тюменской обл. от 21.12.2018 № 527-п // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 28.10.2022).
3. Жилищный фонд по субъектам Рос. Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 01.11.2022).
4. Благоустройство жилищного фонда по субъектам Рос. Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 02.11.2022).
5. Жилищное хозяйство в России. 2019: стат. сб. / Росстат. М., 2019. 78 с.
6. Основные показатели жилищных условий населения. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 02.11.2022).
7. Строительство в России. 2020: стат. сб. / Росстат. М., 2020. 113 с.
8. Приватизация жилых помещений [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 01.11.2022).
9. Александрова Н.Н., Меллер Н.В., Некрасова И.Ю. Исследование развития регионального рынка услуг жилищно-коммунального хозяйства. Чебоксары: Издательский дом «Среда», 2022. 112 с.
10. Водоснабжение населенных пунктов [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 01.11.2022).
11. Канализация населенных пунктов [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 01.11.2022).
12. Теплоснабжение населенных пунктов [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 01.11.2022).
13. Жилищный кодекс Рос. Федерации: принят Гос. Думой от 22.12.2004 // Доступ из справ. -правовой системы «Консультант Плюс» (дата обращения: 30.10.2022).
14. Александрова Н.Н. Исследование методических аспектов оценки жилищного фонда региона (на примере Тюменской обл.). Тюмень: Изд-во ТюмГАСУ, 2014. 94 с.
15. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России [Электронный ресурс]. URL:

<https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 01.11.2022).

16. Улучшение жилищных условий [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 01.11.2022).

17. Предоставление социальной поддержки и субсидий

по оплате жилого помещения и коммунальных услуг [Электронный ресурс]. URL:

<https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 01.11.2022).

УДК 332.834.1

DOI: 10.18324/2224-1833-2022-4-19-24

Недвижимость как инвестиционный актив на современном этапе развития российской экономики

А.С. Афанасьев^{1а}, Н.А. Гончарова^{1б}, В.Н. Бердникова^{2с}

¹Братский государственный университет, ул. Макаренко 40, Братск, Россия

²ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ», ул. Гагарина 135/1, Краснодар, Россия

^аafanasev-brstu@mail.ru, ^бgoncharova-n@mail.ru, ^сwkoshman@rambler.ru

Статья поступила 16.11.2022, принята 30.11.2022

Сложная геополитическая обстановка вокруг России, внешние экономические санкции и высокая неопределенность на национальном финансовом рынке поставили перед частными российскими инвесторами задачу защиты капитала от инфляционных рисков в число наиболее приоритетных. Высокая волатильность драгоценных металлов и других биржевых активов на российском фондовом рынке на фоне реализуемых государственных программ, поддержки спроса на строящуюся жилую недвижимость превратили последнюю в привлекательный для капиталовложений инвестиционный актив, наиболее удачно сбалансированный по потенциальному доходу и рискам.

Ключевые слова: жилищное строительство, первичный рынок недвижимости, инвестиции

Real estate as an investment asset at the present stage of development of the Russian economy

A.S. Afanasiev^{1а}, N.A. Goncharova^{1б}, V.N. Berdnikova^{2с}

¹Bratsk State University; 40, Makarenko St., Bratsk, Russia

²GBU KK "Kraytechinventarization - Regional BТИ"; 135/1, Gagarin St., Krasnodar, Russia

^аafanasev-brstu@mail.ru, ^бgoncharova-n@mail.ru, ^сwkoshman@rambler.ru

Received 16.11.2022, accepted 30.11.2022

The difficult geopolitical situation around Russia, external economic sanctions and high uncertainty in the national financial market have set private Russian investors the task of protecting capital from inflationary risks among the highest priorities. The high volatility of precious metals and other exchange assets on the Russian stock market against the background of government programs being implemented, support for demand for residential real estate under construction have turned the latter into an investment asset attractive for investment, the most successfully balanced in terms of potential income and risks.

Keywords: housing construction, primary real estate market, investments.

Современный этап развития российской экономики, связанный с усилением экономических санкций против Российской Федерации со стороны конгломерата европейских стран и США, а также геополитической напряженностью вокруг разворачивающейся специальной военной операции на Украине (далее – СВО), выдвинул в число наиболее актуальных задач для российских инве-

сторов вопросы рационального выбора активов для долгосрочных капиталовложений, сбалансированных по доходности и рискам.

В этих условиях недвижимость превратилась для россиян в весьма интересный объект для инвестиций. Так, за период с декабря 2011 г. по декабрь 2021 г. средняя цена за квадратный метр недвижимости в России на первичном рынке жилья (по всем типам