

DOI: 10.34020/2073-6495-2019-4-220-232

УДК: 332.8

КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ: ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

Руди Л.Ю., Клюева И.С.

Новосибирский государственный университет
экономики и управления «НИНХ»
E-mail: l.y.rudi@nsuem.ru, celestial@ngs.ru

Проблема повышения уровня жизни населения нашей страны является одной из центральных. От ее решения во многом зависит направленность и темпы экономического роста в настоящее время и на перспективу. В этой связи повышается значение исследований основных групп показателей уровня жизни, среди которых особое место занимают жилищные условия. В статье анализируются показатели, характеризующие жилищные условия населения Новосибирской области с позиции качественных характеристик жилищного фонда. Особое внимание уделяется обоснованию тенденций их изменения, которые проявляются весьма противоречиво. В связи с чем их нельзя рассматривать однозначно как положительные или отрицательные. Такой анализ полезен при реализации жилищной политики региона.

Ключевые слова: жилищные условия, жилищный фонд, качество жилищного фонда.

QUALITATIVE CHARACTERISTICS OF THE HOUSING IN THE NOVOSIBIRSK REGION: MODERN TRENDS

Rudi L. Yu., Klyueva I.S.

Novosibirsk State University of Economics and Management
E-mail: l.y.rudi@nsuem.ru, celestial@ngs.ru

The problem of improving the living standards of the population of our country is one of the central ones. The direction and rate of economic growth at present and in the future largely depend on its solution. In this regard, the importance of studies of the main groups of indicators of living standards is increasing, among which housing conditions occupy a special place. The article analyzes indicators characterizing the living conditions of the population of the Novosibirsk region from the perspective of the qualitative characteristics of the housing stock. Particular attention is paid to the substantiation of trends in their changes, which are very contradictory. In connection with what they cannot be considered unambiguously as positive or negative. Such an analysis is useful in implementing the housing policy of the region.

Keywords: housing, quality of housing.

Как известно, уровень жизни населения ООН оценивает с помощью 12 основных групп показателей, среди которых особое место занимают жилищные условия. Не углубляясь в содержательные и дискуссионные аспекты понятия «жилищные условия», отметим лишь некоторые положения, необходимые для дальнейшего рассуждения. Во-первых, понятие «жилищные условия» является многоплановым. Во-вторых, оно включа-

ет характеристики свойств самого жилищного фонда, его местоположения, систему заселения и имеет количественную и качественную определенность. Количественная определенность жилищных условий поддается прямому количественному измерению, а качественная – требует сложных приемов косвенного измерения по различным квалиметрическим шкалам. Исходя из этого показатели, характеризующие жилищные условия, можно разбить на три группы.

Показатели первой группы, характеризующие свойства самого жилищного фонда, классифицируются по ряду признаков:

- по времени застройки. Эти показатели дают представления о степени капитальности жилищного фонда, о степени его физического износа;

- по уровню благоустройства, о чем свидетельствует доля жилищного фонда, оснащенного различного рода жилищно-коммунальной инфраструктурой (система снабжения электричеством, газом, питьевой водой, санитарии и гигиены и т.д.);

- по материалу стен, получившей количественную определенность в структуре жилищного фонда в виде доли деревянного, кирпичного, блочного, панельного и другого жилья;

- по отделке квартиры, ее планировке и по другим признакам.

Вторая группа показателей дает представление об обустроенности жилищного фонда социальной инфраструктурой (медицинские учреждения, школы, магазины и т.д.), об удаленности от центра, наличии транспортных развязок, экологии, плотности застройки и др.

Третья группа – дает представление о системе заселения жилищного фонда, а именно о его типе и плотности заселения.

Полное представление о жилищных условиях населения в каждый данный момент, об их изменениях и тенденциях этих изменений может дать комплексный анализ всех групп показателей. Но это выходит за рамки одной статьи. Некоторые тенденции в изменении качественных характеристик жилищного фонда Новосибирской области (НСО) с позиции третьей группы показателей рассмотрены нами в ряде статей [5, с. 73; 6, с. 312]. В этой статье сосредоточим внимание на некоторых показателях первой группы, которые характеризуют свойства самого жилищного фонда.

Анализ ряда показателей этой группы выявил ряд противоречивых тенденций. Тенденция первая характеризует динамику удельного веса населения, которое живет в собственном жилье, или удельного веса жилищного фонда, находящегося в частной собственности, в общем объеме. Этот показатель предлагается в качестве нетипичного показателя качества жилищного фонда и в нашей стране является одним из самых высоких в мире. Этому способствовали, во-первых, переход государственного жилищного фонда в частный с помощью приватизации, которая рассматривалась «реформаторами 90-х годов» как способ улучшения жилищных условий населения; во-вторых, ощутимое уменьшение жилищного строительства за счет государственных и муниципальных средств и появление тенденции у населения улучшить жилищные условия за счет собственных и заемных средств, о чем убедительно свидетельствуют данные табл. 1.

Объем жилищного фонда, введенного в 2000–2017 гг. в НСО увеличился с 504,9 тыс. кв. м до 1729,1 тыс. кв. м, т.е. в 3,4 раза. При этом за счет соб-

Таблица 1

**Ввод в действие жилых домов в Новосибирской области в 2000–2017 гг.,
тыс. кв. м общей площади [8–10]**

Год	Всего построено	Из них		Удельный вес в общем объеме ввода, %	
		населением за счет собственных и заемных средств	жилищно-строительными кооперативами	жилых домов населения	жилых домов ЖСК
2000	504,9	98,0	10,1	19,4	2
2002	417,6	130,1	–	31,1	–
2003	566,3	121,6	–	21,5	–
2004	704,5	134,6	2,4	19,1	0,3
2005	704,4	146,7	9,6	20,8	1,4
2006	1073,2	334,1	19,2	32,1	1,8
2007	1274,7	385,1	7,8	30,2	0,6
2008	1392,2	413,3	8,9	29,7	0,6
2009	1216,0	340,9	12,9	28,0	1,1
2010	1379,9	318,9	17,2	23,1	1,2
2011	1505,2	362,4	21,0	24,1	1,4
2012	1571,0	406,6	4,3	25,9	0,3
2013	1723,4	464,7	–	27,0	–
2014	2302,0	835,9	–	36,3	–
2015	2587,9	683,7	177,4	26,4	6,9
2016	2216,2	603,5	70,4	27,2	3,3
2017	1729,1	517,7	71,7	29,9	4,1

ственных и заемных средств наблюдался рост объема введенного жилищного фонда – с 98 тыс. кв. м до 517,7 тыс. кв. м, т.е. почти в 5,3 раза.

Конечно, обращает на себя внимание отрицательная динамика строительства жилых домов, прежде всего многоквартирных, за последние годы. И надо заметить, что такая ситуация сложилась не только в НСО, но и в Российской Федерации в целом. В 2018 г. объемы сдачи готового жилья застройщиками упали на 7,4 % по сравнению с 2017 г. и на 11,6 % по сравнению с 2016 г. Это связано с последствиями кризисных явлений в жилищном строительстве: низким спросом на жилье, дорогими кредитами для застройщиков и подорожанием строительных материалов. К рассматриваемой нами проблеме это имеет косвенное отношение – доля ввода в действие жилых домов населением за счет собственных и заемных средств не уменьшается.

Все это кардинально изменило структуру жилищного фонда по формам собственности и по РФ в целом, и по НСО. Наглядное представление об этом дают данные рис. 1.

Очевиден рост общей площади жилищного фонда в НСО на 46,5 %. Очевидны и изменения в его структуре по формам собственности.

Непрерывно растет доля частной собственности. Если в 2000 г. она составляла 66,4 %, то в 2018 г. увеличилась до 93,3 %, т.е. выросла почти в 1,4 раза. Увеличение доли частной собственности в структуре жилищного фонда сопровождалось сокращением доли государственной, муници-

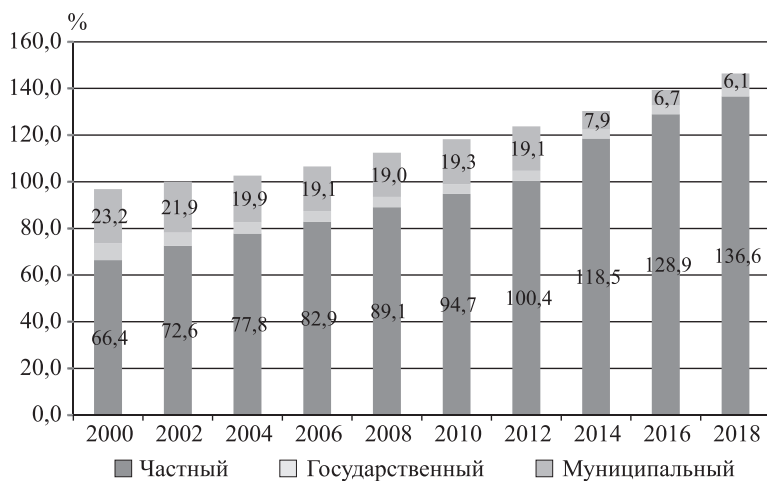


Рис. 1. Изменение структуры жилищного фонда по формам собственности в Новосибирской области [1–3]

пальной и других форм собственности. Но если доля государственной собственности сокращается постепенно, из года в год, то доля муниципальной собственности резко сократилась в 2013 г. А общественная и смешанная формы собственности вообще прекратили существование в 2005 г. Данная тенденция соответствует общероссийской и тенденции, имеющей место в Сибирском федеральном округе (СФО). В среднем по СФО доля частной собственности в общей площади жилищного фонда составила в 2017 г. 92,5 %, в Алтайском крае – 96,7, в Республике Тыва – 93,6, в Республике Алтай – 95,6, в Кемеровской области – 94,4, в Томской области – 93,9, в Республике Бурятии – 92,1 % [15].

В данном случае нельзя однозначно говорить, что увеличение удельного веса жилищного фонда, принадлежащего частным лицам, способствует улучшению жилищных условий населения. С одной стороны, приватизация позволила легализовать куплю-продажу жилья, которая осуществлялась под видом обмена и тем самым способствовала улучшению жилищных условий населения. Она позволила дарить жилье и передавать его по наследству, создала возможность для расселения коммунальных квартир. И в этом тоже видится возможность улучшения жилищных условий. Но с другой стороны, она создала массу проблем в управлении многоквартирными домами и их содержании. А неограниченность сроков ее окончания не позволяет сформировать полноценный муниципальный жилищный фонд, выполняющий функции социального жилья.

Вторая тенденция изменения качественных характеристик жилищного фонда обусловлена динамикой таких показателей, как процент износа жилищного фонда и время его возведения. Информация об этих показателях представлена в табл. 2.

В целом по области общая площадь жилого фонда на конец 2012 г. составила 60061,2 тыс. кв. м. Из них:

– от 0 до 30 % износа имеет жилищный фонд в размере 18378,7 тыс. кв. м, что составляет 30,6 % от всего жилищного фонда, это на 0,6 % больше, чем в 2006 г., и на 0,9 % больше, чем в 2009 г.;

Таблица 2

Распределение жилищного фонда Новосибирской области по проценту износа и годам возведения, % [8–10]

	2006 г.	2009 г.	2012 г.
По годам возведения			
До 1920	0,49	0,43	0,33
1921–1945	4,23	3,76	3,21
1946–1970	36,43	33,38	31,00
1971–1995	48,75	45,26	43,10
После 1995	10,10	17,16	22,37
По проценту износа			
От 0 до 30 %	30,00	29,70	30,60
От 31 до 65 %	62,20	61,90	60,50
От 66 до 70 %	4,90	5,40	5,70
Свыше 70 %	2,90	3,00	3,20

– от 31 до 65 % износа имеет жилищный фонд в размере 36337 тыс. кв. м, что составляет 60,5 %, это меньше, чем в 2006 г. на 1,7 % и в 2009 г. на 1,4 %;

– от 66 до 70 % износа имеет жилищный фонд в размере 3423,5 тыс. кв. м, это на 0,8 % больше, чем в 2006 г., и на 0,3 % больше, чем в 2009 г.;

– свыше 70 % имеет жилищный фонд в размере 1922 тыс. кв. м, что составляет 3,2 %, это на 0,3 % больше, чем в 2006 г., и на 0,2 % больше, чем в 2009 г.

Из приведенных данных видно, что физический износ от 31 до 65 % имеет большая часть жилищного фонда НСО (более 60 %).

Что касается распределения жилищного фонда в НСО по годам возведения, то можно отметить следующее. В 2006–2012 гг. преобладают жилые дома, возведенные в 1946–1970 гг. (31 %) и в 1971–1995 гг. (43,1 %). Это почти три четверти всего жилищного фонда. Однако постепенно их доля снижается и растет доля жилищного фонда, построенного после 1995 г. В 2006 г. она составляла всего 10,1 % от всего жилищного фонда. Столь низкий показатель обусловлен низкими темпами жилищного строительства в 1990–1995 гг. В 2012 г. эта доля увеличилась по сравнению с 2006 г. более чем в 2 раза – 22,37 %.

С этим показателем тесно связан другой показатель – удельный вес ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде, динамика которого показана на рис. 2.

На первый взгляд, жилищный фонд НСО обладает высокой степенью капитальности. Рассматривая динамику ветхого и аварийного жилья за 2001–2014 гг., можно наблюдать незначительные изменения и заметить, что в эти годы доля не превышала 3,2 % в общей площади от всего жилищного фонда. При этом с 2010 г. наблюдается тенденция к уменьшению этой доли (рис. 2). Но существует мнение экспертов, что в РФ и ее субъектах удельный вес ветхого и аварийного жилья может быть существенно занижен, поскольку с помощью существующих методик рассчитать ее реальную величину не представляется возможным. К тому же каждый процент скрывает значительный объем фонда, который непригоден для проживания и

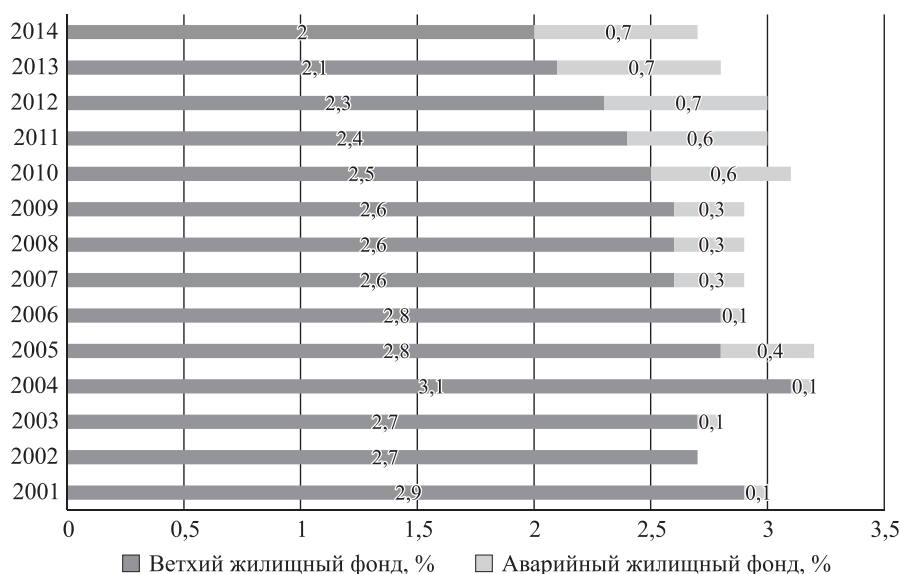


Рис. 2. Динамика ветхого и аварийного жилья в Новосибирской области в 2001–2014 гг. [1, 2]

удовлетворения даже базовых потребностей населения. В данных условиях проживают малообеспеченные слои населения, что усиливает социальную напряженность в обществе.

Специалисты обращают внимание и еще на одну проблему, прямо связанную с долей ветхого и аварийного жилищного фонда, – возникновение диспропорции между инвестициями, которые направлены на строительство нового жилищного фонда, и восстановительными инвестициями, которые возмещают потери, связанные с износом жилищного фонда (капитальный ремонт, реконструкция и др.) [4].

Как отмечалось ранее, в НСО преобладает жилищный фонд, имеющий износ от 31 до 65 % – это более 60 % от всего жилищного фонда. Около 9 % жилищного фонда имеет износ свыше 66 % (табл. 2); растет доля аварийного жилищного фонда (рис. 2). Следовательно, необходимо наращивать объемы капитального ремонта, чего не наблюдается. В табл. 3 показаны данные общих затрат на капитальный ремонт и общей площади отремонтированных помещений в квартирах НСО.

В 2016–2018 гг. затраты на капремонт в многоквартирных домах несколько выросли, с 1336,9 млн руб. до 2610,6 млн руб., но это принципиально не изменило ситуацию.

Очевидно, что доля отремонтированного жилищного фонда в его общей площади ничтожна мала. В результате такой показатель, как процент износа жилищного фонда, несмотря на бурное жилищное строительство, изменяется незначительно, обнаруживая по некоторым позициям даже тенденции к росту (см. табл. 2, рис. 2).

Иначе можно сказать, что отчетливо проявляется тенденция наращивания объемов жилищного фонда за счет нового строительства и снижения качества существующего [4]. И в этом видится еще одна противоречивая тенденция.

Таблица 3

**Капитальный ремонт жилищного фонда Новосибирской области
в 2000–2015 гг. [1–3]**

Год	Общая площадь отремонтированных помещений в квартирах		Общие затраты на капитальный ремонт	
	тыс. кв. м	% от всего жилищного фонда	всего, млн руб.	на 1 кв. м
2000	36,3	0,075	154,7	4,26
2001	27,1	0,056	184,6	6,81
2002	28,4	0,058	224,0	7,89
2003	24,4	0,049	312,9	12,82
2004	21,0	0,042	304,0	14,48
2005	41,8	0,082	777,7	18,61
2006	27,1	0,052	1034,8	38,18
2007	82,9	0,157	1130,9	13,64
2008	19,7	0,036	1806,8	91,72
2009	21,3	0,038	1769,3	83,07
2010	16,8	0,029	2251,2	134,00
2011	82,6	0,141	1211,2	14,66
2012	149,4	0,249	2091,6	14,00
2013	53,8	0,088	1844,8	34,29
2014	135,1	0,214	1541,5	11,41
2015	98,8	0,151	1162,7	11,77

Оснащенность инфраструктурой рассматривается как одна из ключевых характеристик качества жилищного фонда. Речь идет о благоустройстве жилищного фонда, которое включает наличие водопровода, канализации (водоотведения), центрального отопления, ванн и горячего водоснабжения и др. И с этим связана четвертая тенденция.

Данные по благоустройству жилищного фонда в НСО в целом представлены в табл. 4.

В целом динамику уровня благоустройства жилищного фонда НСО можно оценить положительно. Практически по всем показателям, за исключением оборудования газом, уровень благоустройства за последние 18 лет хоть и медленно, но увеличивается. Однако существуют обстоятельства, не позволяющие сказать, что уровень благоустройства высок. Во-первых, уровень благоустройства изначально низкий. Во-вторых, население становится более требовательно не только к обеспеченности основными коммунальными услугами, но и средствами современной связи; более требовательно к среде, окружающей жилищный фонд. В современных условиях данные требования даже не отслеживаются.

Определенную информацию о качественных характеристиках жилищного фонда может дать анализ его структуры по числу комнат и структуры вновь вводимого жилья; соотношение количества построенных квартир и их площади, что дает представление о среднем размере квартир. Анализ этих показателей позволил выявить очередную противоречивую тенденцию изменения качественных характеристик жилищного фонда.

Таблица 4

**Уровень благоустройства жилищного фонда НСО в 2000–2018 гг.,
на конец года, % [1–3]**

Год	Удельный вес площади, оборудованной						
	водопро- водом	канали- зацией (водоотве- дение)	центральной отопле- нием	ваннами (душем)	газом	горячим водоснаб- жением	напольными электри- ческими плитами
2000	74,1	68,5	70,8	62,3	34,1	58,2	53,6
2001	73,9	68,2	70,8	61,9	33,3	58,0	53,0
2002	74,1	68,3	70,8	62,1	32,2	58,0	52,9
2003	74,3	68,7	70,9	62,4	31,8	58,2	53,4
2004	74,5	68,9	71,0	62,6	31,6	58,3	53,6
2005	75,4	69,3	69,6	62,7	31,3	58,8	53,7
2006	75,7	69,8	70,5	62,8	31,3	59,0	54,0
2007	76,6	70,7	70,6	63,2	30,9	59,4	54,5
2008	77,9	72,5	70,6	64,5	29,3	60,8	56,4
2009	78,5	73,1	70,3	64,9	28,6	61,0	57,1
2010	79,2	73,7	70,4	65,3	27,9	61,4	57,5
2011	79,6	74,3	70,5	65,5	28,3	61,7	58,2
2012	79,8	74,5	70,4	65,7	28,1	61,7	58,3
2013	82,3	75,8	70,1	66,6	27,2	62,8	60,5
2014	84,1	76,2	70,3	67,9	26,7	63,0	62,0
2015	84,9	76,7	70,1	68,8	25,8	64,4	62,7
2016	85,4	77,1	70,3	69,1	25,4	65,0	63,0
2017	85,8	77,7	70,2	69,4	25,2	65,4	63,4
2018	86,4	78,4	70,2	69,7	25,3	65,9	64,1

В 1993–1994 гг. обследование рынков городского жилья в РФ (в 7 городах – Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Ростове-на-Дону, Барнауле, Новгороде, Твери), проведенное Всемирным банком, АМР США и Правительством РФ, показало, что в среднем структура жилищного фонда была представлена двухкомнатными квартирами. На их долю приходилось 42–45 %. 15–20 % занимали однокомнатные, 32–34 % – трехкомнатные квартиры. Долю четырехкомнатных квартир – менее 5 %. И это не совпало с жилищными предпочтениями домашних хозяйств. В однокомнатной квартире предпочитало бы жить 10 % обследованных домашних хозяйств; в двухкомнатной – 25 %, в трехкомнатной – 33 %, в четырехкомнатной – 30 %. То есть их предпочтения соответствовали форме заселения $K = n$ или даже $K = n + 1$. В то время как за норму принималось такое значение: $K = n - 1$, где K – число комнат, n – число членов семьи [7]. Еще раньше к такому выводу пришли новосибирские социологи В. Тапилина, Т. Богомолова, А. Михеева на основе социологического обследования.

Какие изменения произошли в структуре жилищного фонда к настоящему времени? Несмотря на рост масштабов жилищного строительства основу жилищного фонда по-прежнему составляют малогабаритные двухкомнатные квартиры. Структура вновь вводимого жилья по РФ и по НСО изменилась в сторону однокомнатных квартир и квартир-студий, имеющих

небольшую площадь. Если же говорить о структуре жилищного фонда, то по РФ с 2000 г. по настоящее время она не претерпела существенных изменений. Доля 1-комнатных квартир несколько выросла – с 21,6 до 24 %; чуть выросла доля 4-комнатных квартир; сократилась доля 3-комнатных квартир с 32,4 до 28,4 %; чуть понизилась доля 2-комнатных квартир с 40,1 до 38,9 %, но они по-прежнему являются основой жилищного фонда [14].

В НСО структура жилищного фонда несколько отличается от среднероссийской. Доля 1- и 2-комнатных квартир ниже; выше доля 3- и 4-комнатных квартир. Основу жилищного фонда составляли 2- и 3-комнатные квартиры. Но за анализируемый период существенных изменений не произошло. В 2018 г. доля 1-комнатных квартир составила 17,2 %; 2-комнатных – 32,5; 3-комнатных – 37,3; 4-комнатных – 13 % [1–3]. Поэтому можно предположить, что 1- и 2-комнатные квартиры в НСО будут пользоваться спросом и дальше.

Это свидетельствует о том, что часть вновь вводимого жилищного фонда заселяется по формуле $K = n$ или даже $K = n - 1$. А это значит, что уже сейчас и тем более через 10–15 лет часть нового жилищного фонда будет не соответствовать жилищным предпочтениям населения. Заметим, что минимальный международный стандарт – одна комната на каждого жильца отдельной квартиры или дома.

Изменения в структуре жилищного фонда по числу комнат оказывают существенное влияние и на средний размер жилой единицы. Сопоставление темпов роста числа вводимых жилых единиц и объемов вводимого жилья показало, что до 2005–2006 гг. в РФ первые опережали. Это обусловило тенденцию к росту среднего размера жилой единицы. Затем тенденция сменяется на противоположную – средний размер жилой единицы начинает сокращаться.

Ситуация в НСО несколько отличается от российской. Но на длительных временных интервалах тенденция к сокращению среднего размера жилой единицы проявляется и здесь. Об этом можно судить по рис. 3.

Также необходимо рассмотреть еще один из самых важных показателей, которые характеризуют жилищный фонд. Речь пойдет об обеспеченности населения жильем в среднем на одного жителя.

В НСО ситуация со средней обеспеченностью населения жильем представлена на рис. 4.

В 2000–2018 гг. по РФ в целом и в НСО наблюдается постепенный рост средней обеспеченности жильем. Тем не менее данный показатель не сопоставим даже с минимальными международными стандартами (30 кв. м), и значительно отстает от них.

Таким образом, изменения качественных характеристик жилищного фонда в НСО нельзя оценить однозначно как положительные. Проявляющиеся тенденции весьма противоречивы.

Передача в частную собственность не слишком качественного «советского» жилищного фонда и появление тенденции у населения улучшить жилищные условия за счет собственных и заемных средств не способствовали улучшению жилищных условий населения, а породили целый ряд проблем в управлении многоквартирными жилыми домами. Часть собственников не имеют возможности содержать недвижимость.

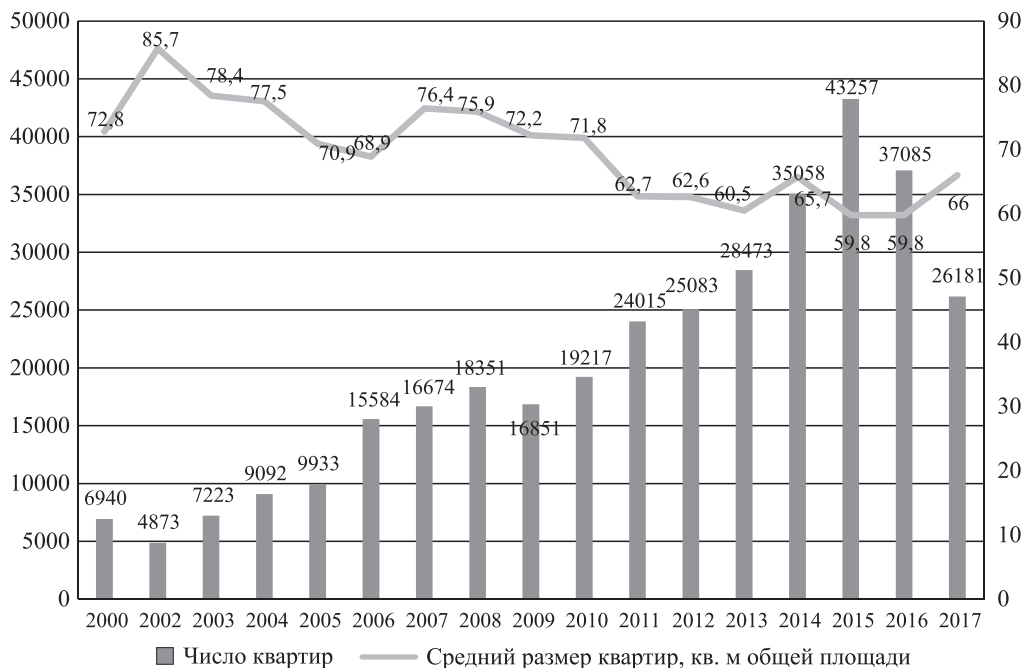


Рис. 3. Число построенных квартир и их средний размер в Новосибирской области в 2000–2017 гг. [8–10]

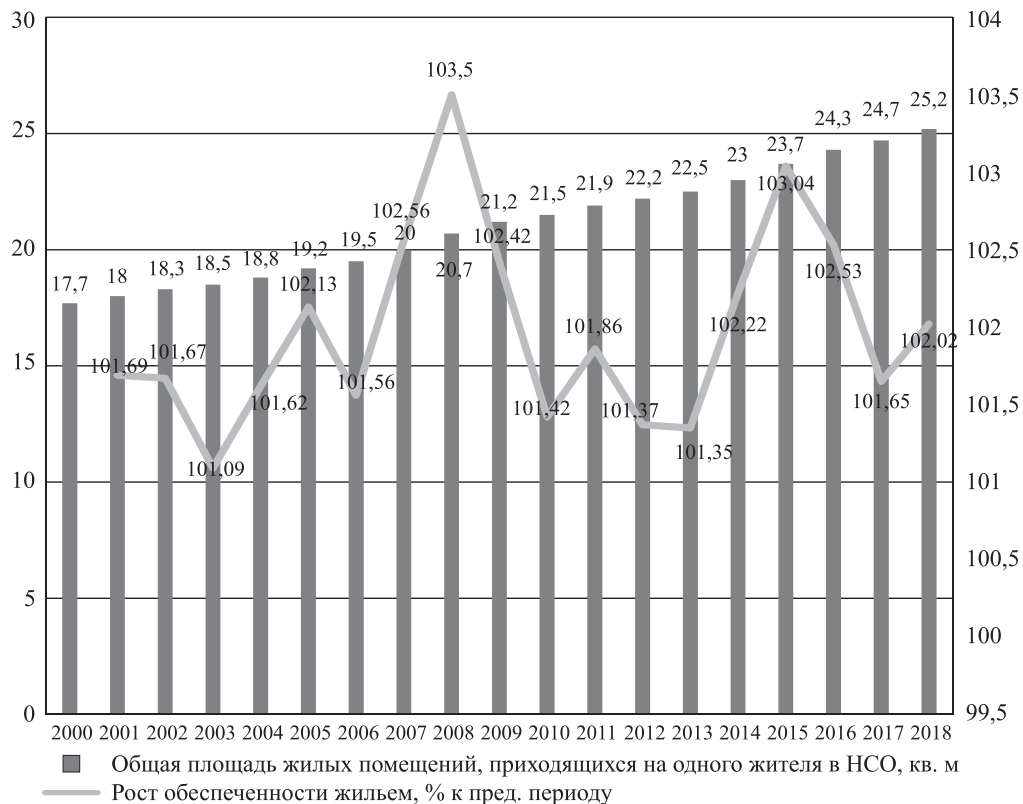


Рис. 4. Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя в Новосибирской области в 2000–2018 гг. [11–13]

Возрастают и дифференцируются требования к типу и качеству жилья – квартира, односемейный дом, количество комнат в жилой единице; к обеспечению не только основными коммунальными услугами, но и средствами современной связи; к среде, которая его окружает. Однако, несмотря на некоторую положительную динамику в уровне благоустройства, жилье еще не соответствует современным потребностям.

Существующие программы развития ЖКХ предписывают достижения минимальных международных стандартов обеспеченности жильем в размере 30 кв. м к 2020 г. Но значительный рост жилищного строительства недостаточен для решения поставленной задачи и не может решить проблему плохих жилищных условий значительной части населения страны.

Увеличение масштабов жилищного строительства, ведущего к росту жилищного фонда, принципиально не меняет его структуру по числу комнат. Основу жилищного фонда по-прежнему составляют малогабаритные двухкомнатные квартиры, которые не соответствовали потребностям населения даже 25 лет назад, не соответствуют сейчас и тем более не будут соответствовать в будущем. Это связано с тем, что структура вновь вводимого жилья изменяется в сторону 1-комнатных квартир и квартир-студий, имеющих площадь в среднем 20 кв. м.

Число жилых единиц опережает объемы вводимого жилья, в результате средний размер жилой единицы сокращается. Это свидетельство того, что при существующих высоких ценах на жилье на спрос влияют доходы семей. Другие факторы, важные в других обстоятельствах – состав семьи, качество жилья (тип жилья), обеспечение жильем, теряют свое значение.

Рост жилищного фонда является, несомненно, положительной тенденцией при рассмотрении качественных характеристик жилищного фонда. Но данный рост наблюдается за счет строительства нового жилищного фонда и при этом не учитывается структура жилищного фонда по уровню износа. Это приводит к увеличению текущего и будущего объемов ветхого и аварийного жилья, а значит, впоследствии приведет к росту финансовой нагрузки в сфере инвестиционных вливаний для поддержания жилищного фонда.

Примечательно, что некоторые неблагоприятные тенденции усиливаются в результате действия в РФ в 2014 г. Программы «Жилье для российской семьи». Речь идет о новостройках с малогабаритными квартирами и относительно невысокой ценой. В крупных городах, в том числе и в г. Новосибирске, большая часть такого жилья строится за пределами города или на его окраинах без соответствующей социальной инфраструктуры. Что создает для города в целом и жителей огромное количество проблем.

Литература

1. Жилищно-коммунальное хозяйство по Новосибирской области в 2003 году: статистический сборник / Новосибирскстат. Новосибирск, 2004. 33 с.
2. Жилищно-коммунальное хозяйство по Новосибирской области в 2010 году: статистический сборник / Новосибирскстат. Новосибирск, 2011. 27 с.
3. Жилищно-коммунальное хозяйство по Новосибирской области в 2018 году: статистический сборник / Новосибирскстат. Новосибирск, 2019. 39 с.
4. *Полуди Т.* Накопленный дефицит инвестиций в жилищной сфере России: угрозы и перспективы // Вопросы экономики. 2014. № 4. С. 37–55.

5. Руди Л.Ю., Клюева И.С. Качество жилья как важнейшая характеристика жилищных условий населения // Качество и полезность в экономической теории и практике: мат-лы VII Всерос. науч.-практ. конф. / Новосиб. гос. ун-т экономики и управления. Новосибирск: НГУЭУ, 2014. С. 73–83.
6. Руди Л.Ю., Клюева И.С. Система заселения как характеристика жилищных условий населения: некоторые тенденции // Экономика и социум. Электронное науч.-практ. периодическое издание. 2015. № 1-1. С. 312–318.
7. Рынок жилья в городах России: состояние и перспективы // Вопросы экономики. 1994. № 10. 160 с.
8. Строительство и инвестиции в Новосибирской области. 2004 год: статистический сборник / Новосибирскстат. Новосибирск, 2005. 67 с.
9. Строительство и инвестиции в Новосибирской области. 2010 год: статистический сборник / Территориальный орган ФСГС по Новосибирской области. Новосибирск, 2011. 67 с.
10. Строительство и инвестиции в Новосибирской области. 2017 год: статистический сборник / Территориальный орган ФСГС по Новосибирской области. Новосибирск, 2018. 67 с.
11. Уровень жизни населения Новосибирской области: статистический сборник / Новосибирскстат. Новосибирск, 2008. 86 с.
12. Уровень жизни населения Новосибирской области: статистический сборник / Новосибирскстат. Новосибирск, 2014. 86 с.
13. Уровень жизни населения Новосибирской области: статистический сборник / Новосибирскстат. Новосибирск, 2018. 86 с.
14. Жилищное хозяйство в России. 2016: стат. сб. [Электронный ресурс]. URL: https://gks.ru/bgd/regl/b16_62/Main.htm (дата обращения: 28.09.2019).
15. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2018: стат. сб. [Электронный ресурс]. URL: https://gks.ru/bgd/regl/b18_14p/Main.htm (дата обращения: 28.09.2019).

Bibliography

1. Zhilishhno-kommunal'noe hozjajstvo po Novosibirskoj oblasti v 2003 godu: statisticheskij sbornik / Novosibirskstat. Novosibirsk, 2004. 33 p.
2. Zhilishhno-kommunal'noe hozjajstvo po Novosibirskoj oblasti v 2010 godu: statisticheskij sbornik / Novosibirskstat. Novosibirsk, 2011. 27 p.
3. Zhilishhno-kommunal'noe hozjajstvo po Novosibirskoj oblasti v 2018 godu: statisticheskij sbornik / Novosibirskstat. Novosibirsk, 2019. 39 p.
4. *Polidi T.* Nakoplenyj deficit investicij v zhilishhnoj sfere Rossii: ugrozy i perspektivy // Voprosy jekonomiki. 2014. № 4. P. 37–55.
5. *Rudi L.Ju., Kljueva I.S.* Kachestvo zhil'ja kak vazhnejshaja harakteristika zhilishhnyh uslovij naselenija // Kachestvo i poleznost' v jekonomicheskoy teorii i praktike: mat-ly VII Vseros. nauch.-prakt. konf. / Novosib. gos. un-t jekonomiki i upravlenija. Novosibirsk: NGUJeU, 2014. P. 73–83.
6. *Rudi L.Ju., Kljueva I.S.* Sistema zaselenija kak harakteristika zhilishhnyh uslovij naselenija: nekotorye tendencii // Jekonomika i socium. Jelektronnoe nauch.-prakt. periodicheskoe izdanie. 2015. № 1-1. P. 312–318.
7. Rynok zhil'ja v gorodah Rossii: sostojanie i perspektivy // Voprosy jekonomiki. 1994. № 10. 160 p.
8. Stroitel'stvo i investicii v Novosibirskoj oblasti. 2004 god: statisticheskij sbornik / Novosibirskstat. Novosibirsk, 2005. 67 p.
9. Stroitel'stvo i investicii v Novosibirskoj oblasti. 2010 god: statisticheskij sbornik / Territorial'nyj organ FSGS po Novosibirskoj oblasti. Novosibirsk, 2011. 67 p.
10. Stroitel'stvo i investicii v Novosibirskoj oblasti. 2017 god: statisticheskij sbornik / Territorial'nyj organ FSGS po Novosibirskoj oblasti. Novosibirsk, 2018. 67 p.

11. Uroven' zhizni naselenija Novosibirskoj oblasti: statisticheskij sbornik / Novosibirsk-stat. Novosibirsk, 2008. 86 p.
12. Uroven' zhizni naselenija Novosibirskoj oblasti: statisticheskij sbornik / Novosibirsk-stat. Novosibirsk, 2014. 86 p.
13. Uroven' zhizni naselenija Novosibirskoj oblasti: statisticheskij sbornik / Novosibirsk-stat. Novosibirsk, 2018. 86 p.
14. Zhilishhnoe hozjajstvo v Rossii. 2016: stat. sb. [Jelektronnyj resurs]. URL: https://gks.ru/bgd/regl/b16_62/Main.htm (data obrashhenija: 28.09.2019).
15. Regiony Rossii. Social'no-jekonomicheskie pokazateli. 2018: stat. sb. [Jelektronnyj resurs]. URL: https://gks.ru/bgd/regl/b18_14p/Main.htm (data obrashhenija: 28.09.2019).