

Информационной базой для разработки официальной статистической информации по жилищному строительству является федеральное статистическое наблюдение в этой сфере, которое осуществляется в формах: № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений», ИЖС «Сведения о построенных населением жилых домах», № 1-разрешение «Сведения о выданных разрешениях на строительство и разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию».

Основанием для включения в статистические отчеты данных о вводе жилья являются: «Разрешение на ввод построенного, реконструированного объекта капитального строительства в эксплуатацию», оформленное в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, «Технический паспорт на объект индивидуального жилищного строительства», «Технического паспорта домовладения» и «Технического паспорта здания (строения)», кадастрового паспорта объекта индивидуального жилищного строительства (до 1 января 2017 года). С 1 января 2017 года вместо кадастрового паспорта выдается выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

Рассмотрим более подробно, что представляет собой тот или иной показатель жилищного строительства.

К **жилым зданиям** (домам) относятся жилые дома постоянного типа, общежития, приюты, дома маневренного фонда, дома-интернаты для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, интернаты при школах и школы-интернаты, другие дома (системы социального обслуживания населения, фонда для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, для социальной защиты граждан).

В числе введенных жилых зданий (домов) **не учитываются**:

- здания, пригодные только для сезонного или временного проживания, независимо от длительности проживания в них граждан - дачи, летние садовые домики и охотничьи домики;
- юрты, передвижные домики и вагончики, сборно-разборные щитовые домики и другие приспособленные для временного проживания строения;
- жилые здания для специальных целей (казармы для военнослужащих, общежития для спецконтингента), кельи;
- спортивные и туристские базы, мотели, кемпинги, санатории, дома отдыха, пансионаты, дома для приезжих, гостиницы;
- жилые здания, переоборудованные из нежилых;

Основным показателем для характеристики введенных в эксплуатацию жилых зданий является **«Общая площадь жилых помещений»**, которая представляет собой сумму площадей всех частей жилых помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования (кухни, передние, холлы, внутриквартирные коридоры, ванны или душевые, туалеты, кладовые или хозяй-

ственные встроенные шкафы), а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами. В домах-интернатах для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальных домах для одиноких престарелых, детских домах к подсобным помещениям относятся столовые, буфеты, клубы, читальни, спортивные залы, приемные пункты бытового обслуживания и медицинского обслуживания.

В общую площадь жилых помещений не входит площадь вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, лифтовых холлов, общих коридоров, неотапливаемых мансард и мезонинов, чердаков, технических подполий, а также площадь в жилых домах, предназначенная для встроено-пристроенных помещений.

В 2016 году в Кировской области наблюдалось снижение объемов введенного жилья по сравнению с предыдущим годом. Организаниями и населением построено 12765 квартир общей площадью 662,1 тыс. кв. метров, что на 8,9 процента меньше, чем в прошлом году. В секторе частного домостроения объемы построенного жилья снизились на 27,4 процента и составили 178,4 тыс. кв. м. Доля индивидуального строительства в общем объеме сданного жилья составила 26,9 процента против 33,8 в 2015 году.

Ввод в действие жилых домов



Для обобщающей характеристики ввода в действие зданий жилого назначения используются показатели их площади и объёма.

Общая площадь здания равна сумме площадей всех этажей здания, включая технические, мансардные, цокольные и подвальные, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, включая площади балконов и лоджий.

Общий строительный объем зданий представляет собой сумму строительного объема надземной и подземной частей здания.

Динамика ввода зданий жилого назначения по Кировской области выглядит следующим образом:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Количество зданий	1399	1325	1387	1459	2377	2306	1816
Общий строительный объём, тыс. куб. м	1910,8	2126,6	2168,5	2720,0	3617,9	3399,3	3346,5
Общая площадь, тыс. кв. м	478,0	521,8	573,5	667,3	927,3	884,3	890,6

Кроме того, введенные жилые дома распределяются:

по типам зданий – многоквартирные, индивидуальные, общежития (включая дома для престарелых, инвалидов, ветеранов, детским домам, школы-интернаты);

по месту расположения – в городской или сельской местности;

по материалам стен – из естественного камня, кирпича, панелей, блоков, деревянных конструкций и деталей, монолитных и прочих строительных материалов;

по этажности – одноэтажные, двухэтажные и так далее, семнадцатизэтажные и более 17 этажей.

Характеристику жилых помещений во введенных жилых зданиях отражают такие показатели, как **количество построенных квартир, их средний размер и распределение по количеству комнат.**

Количество построенных **квартир** включает число квартир в законченных строительстве жилых домах квартирного, гостиничного типа и общежитиях, квартиры в нежилых зданиях, а также в индивидуальных жилых домах. Когда пристройка или надстройка к зданию представляют собой отдельную квартиру, то эта квартира также включается в число квартир. В жилых домах гостиничного типа число квартир определяется по числу изолированных комнат, имеющих отдельный выход в коридор (однокомнатные квартиры).

По числу комнат в статистическом наблюдении квартиры распределяются на однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные, четырехкомнатные и более. Данные по Кировской области представлены в таблице:

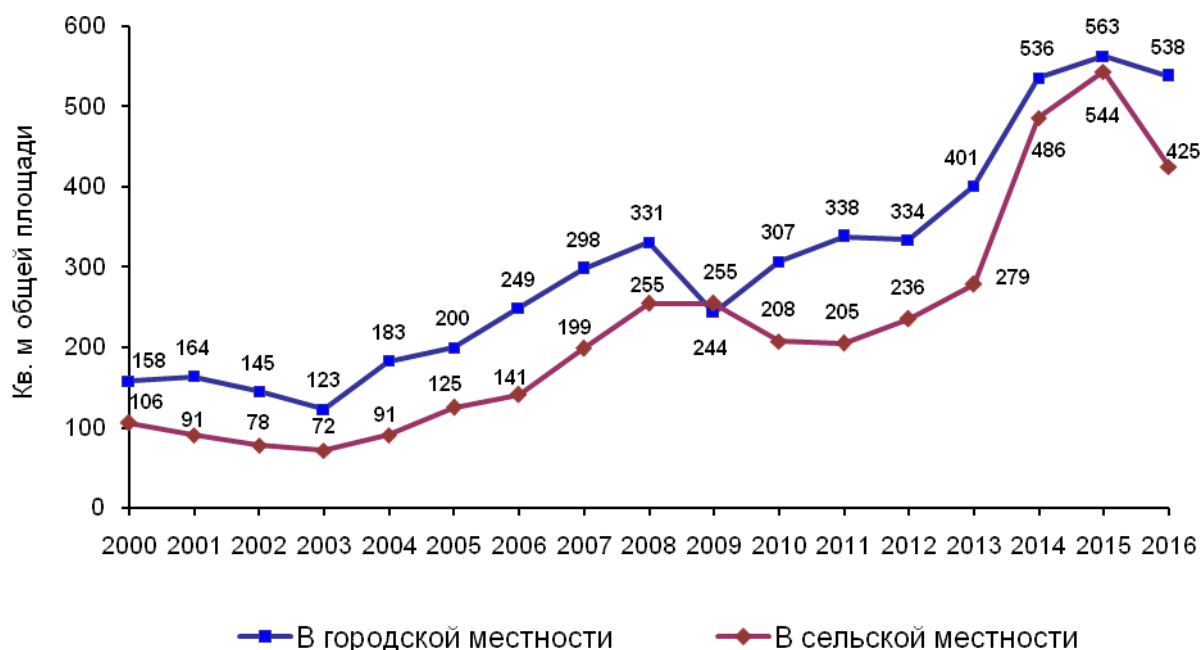
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Число построенных квартир (без общежитий)	5812	6932	6953	8608	11923	12978	12765
в том числе:							
однокомнатных	2774	3610	3675	4435	6207	7641	8038
двухкомнатных	1662	1864	1986	2643	3430	3163	2723
трёхкомнатных	1074	1053	944	1082	1562	1359	1364
четырёхкомнатных и более	302	405	348	448	724	815	640
Средний размер построенных квартир, кв. м общей площади	64,8	58,1	58,8	56,5	57,4	56,0	51,9

В последние годы строительство однокомнатных квартир является наиболее приоритетным, так как они пользуются наибольшим спросом у населения. Как следствие, уменьшается и **средний размер квартир**. Показатель среднего размера построенных квартир расчетный. Он равен отношению общей площади введенных жилых помещений к количеству построенных квартир.

Важным показателем в жилищном строительстве является его стоимость. На основании фактической стоимости строительства для застройщика и введенной площади жилых домов рассчитывается **средняя фактически сложившаяся стоимость 1 квадратного метра**. Она определяется как сумма фактически произведенных застройщиками капитальных затрат, приходящихся на 1 кв. метр общей площади всех законченных строительством за отчетный период жилых домов квартирного типа (без пристроек, надстроек, встроенных помещений и индивидуальных жилых домов, построенных населением), независимо от даты начала строительства, степени комфортности, этажности. В 2016 году средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов составила по Кировской области 31433 рубля (в 2015 г – 29513 рублей).

Одним из показателей, отражающим уровень развития региона, является **ввод жилья на 1000 человек населения**. Изменения в динамике ввода жилья на 1000 человек населения в Кировской области изображены на графике:

Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения



Информация по вводу **индивидуальных жилых домов** отражается в форме № ИЖС «Сведения о построенных населением жилых домах», которую предоставляют: органы исполнительной власти городов, поселков, районов, муниципальных образований; организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и подведомственные Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии органы кадастрового учета. **К индивидуальному жилищному строительству** относятся жилые дома, построенные населением за счет собственных и привлеченных средств в городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и земельных участках, расположенных в черте поселений и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебных земельных участках). Указанные сведения отражаются по отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, застройщиками которых выступали физические лица.

Резерв ввода жилья в эксплуатацию сосредоточен **в незавершенном строительстве**. Показатель незавершенного строительства является моментным, т. к. его абсолютное значение определяется на отдельную дату, обычно на конец года. К жилым зданиям, находящимся в состоянии незавершенного строительства, относятся дома, строительство которых не завершено, т. е. строительство которых продолжается, временно приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено. Из общей площади жилья, находящегося в незавершенном строительстве на конец 2016 года, 1,2% приходилось на дома, возведение которых законсервировано или временно приостановлено. На конец 2000 года доля такой площади была равна 37,5 процентам. Данные по жилым домам, находящимся в незавершенном строительстве на конец отчетного периода без индивидуальных жилых домов и домов, застройщиками которых являются организации малого предпринимательства, приведены в таблице:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Всего, тыс. кв. м общей площади	162,5	154,7	193,9	180,5	191,2	399,0	509,8
из них:							
приостановленные или законсервированные	16,2	5,8	12,8	12,2	4,5	5,9	6,0

Для расширения масштабов жилищного строительства нужны значительные капитальные вложения или инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал - совокупность затрат, направленных на строительство, реконструкцию (включая расширение и модернизацию) объектов, которые приводят к увеличению их первоначальной стоимости, приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, формирование рабочего, продуктивного и племенного стада, насаждение и выращивание многолетних культур, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности: оригиналы произведений развлекательного жанра,

литературы и искусства; программное обеспечение и базы данных, изобретения, полезные модели, промышленные образцы, затраты на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы, разведка недр и оценка запасов полезных ископаемых, включая произведенные нематериальные поисковые затраты и т.д.

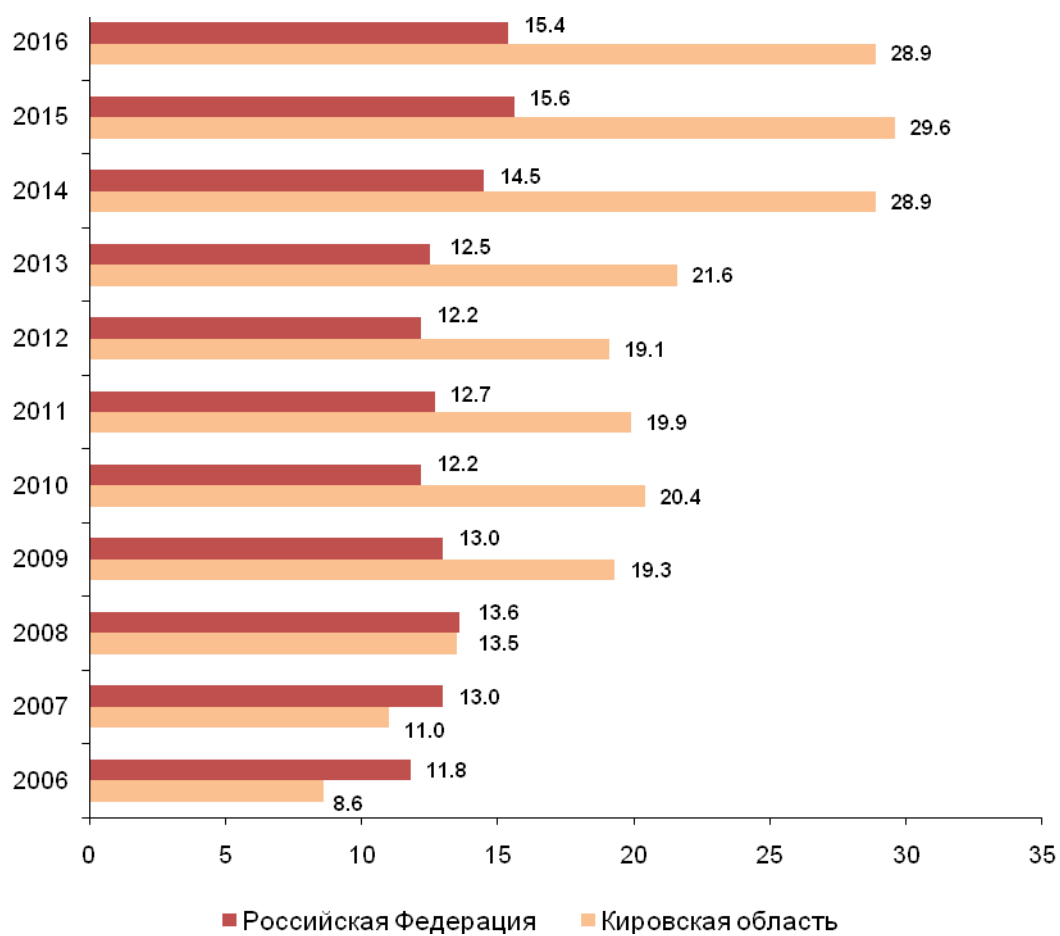
В соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов **инвестиции в основной капитал** подразделяются на:

- инвестиции в жилища
- инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения
- инвестиции в машины и оборудование, транспортные средства
- производственный и хозяйственный инвентарь
- прочие инвестиции

Инвестиции в жилища - затраты на строительство жилых зданий, т.е. зданий, предназначенных для невременного проживания людей: жилые дома, входящие в жилищный фонд (общего назначения, общежития, спальные корпуса школ-интернатов, учреждений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, приютов для престарелых и инвалидов), жилые здания (помещения), не входящие в жилищный фонд.

Затраты на строительство жилых зданий складываются из выполненных строительных работ и приходящихся на них прочих капитальных затрат (проектно-изыскательских работ, затрат по отводу земельных участков под строительство и расходов на содержание застройщика, выплаты земельного налога (аренды) в период строительства и др.), включаемых при вводе объекта в эксплуатацию в инвентарную стоимость жилого здания. В затраты на строительство зданий включается стоимость оборудования и коммуникаций внутри здания, необходимые для его эксплуатации: вся система отопления и канализации внутри здания, внутренняя сеть водопровода, газопровода, внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой, внутренние телефонные и сигнализационные сети, вентиляционные устройства общесанитарного назначения, подъемники, лифты, а также встроенные в жилые здания котельные установки (бойлерные, тепловые пункты), включая их оборудование.

**Удельный вес инвестиций в жилища
в общем объеме инвестиций¹⁾**
(процентов)



¹⁾ За 2016г данные предварительные.