



Рязанский государственный радиотехнический университет



Кафедра государственного и муниципального  
управления и экономической теории

## **Оценка влияния жилищного строительства на демографическую ситуацию в Рязанском районе**

Разработчик: д.э.н., проф. Перфильев С.В.,  
зав. каф. Государственного и  
муниципального управления и  
экономической теории

Рязань, 2013

## Содержание

1. Постановка проблемы .....	3
2. Исходная информация, ее достоверность и ограничения при расчетах и оценках .....	4
3. Методика расчета и оценка .....	8
4. Прогноз численности населения по сельским поселениям .....	13
5. Заключительные положения .....	14
<i>Приложение</i> .....	16

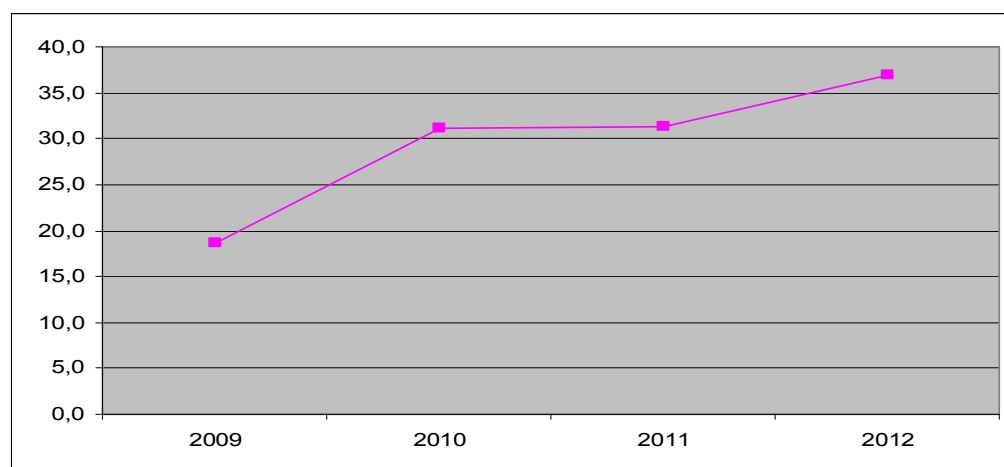
## 1. Постановка проблемы

Сегодня на территории района ведутся самые масштабные (по сравнению с другими муниципальными районами и городскими округами, за исключением города Рязани) проекты комплексной жилищной застройки территорий. Строительство ведется для целей круглогодичного проживания. Многие проекты уже сейчас предполагают одновременно с жилой застройкой развитие и сопутствующей социальной сферы: строительство и ремонт школ, детсадов, объектов здравоохранения, магазинов, спортивных и детских игровых площадок, развлекательных центров, объектов инженерной коммуникаций.

На рис. 1 и рис. 2 приведены графика роста численности населения Рязанского района и объем ввода в строй жилья на территории района.



*Рис. 1. Динамика численности населения Рязанского района, чел.*



*Рис. 2. Динамика ввода в действие жилых домов на территории Рязанского района, тыс. кв. м. общей площади.*

Из графиков очевидно, что бурный рост жилищного строительства в районе в 2010 году привел к росту численности населения района в 2011 году. При этом темпы жилого строительства в районе не снижаются, и можно ожидать сохранения этих темпов и в будущем.

Возникают естественные вопросы: какое количество жильцов планирует проживать в строящемся жилье в будущем? Как это отразится на росте численности населения района, и с какими темпами по годам? Как этот рост изменит численность населения различных сельских поселений, входящих в состав района?

Ответам на данные вопросы посвящен настоящий аналитический материал.

## **2. Исходная информация, ее достоверность и ограничения при расчетах и оценках**

Источниками информации при выполнении работы являлось:

1. Данные органов статистики
2. Информация, предоставленная отделом экономики администрации Рязанского района
3. Данные, собранные из телефонного опроса застройщиков и продавцов жилья
4. Информация, размещенная в качестве рекламы в СМИ.
5. Информация официального сайта администрации рязанского района.
6. Информация инвестиционной карты Рязанской области
7. Ежегодные доклады главы администрации Рязанского района

Полученная в итоге сбора информация о проектах жилищной застройки на территории Рязанского района представлена в табл. 1<sup>1</sup>.

Полученная информация представлена по состоянию на 1 января 2013 года. Соответственно произведенные ниже расчеты также актуализированы по состоянию на указанную дату.

---

<sup>1</sup> Дополнительная справочная информация по проектам жилой застройки приведена в приложении 1.

Таблица 1

## Проекты жилищного строительства на территории Рязанского района

№	Наименование проекта	Наименование организации	Месторасположение	Краткое описание проекта	Кол-во квартир	Числ. прожив., чел.	Год реализации проекта	
							начало	окончание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Строительство коттеджного поселка	ООО «Авангард»	с. Тюшево СП "Тюшевское"	Строительство индивидуальных жилых домов усадебного типа	40	200		
2.	Строительство жилого комплекса "Радужный"	ООО «Нордбрук»	с. Дядьково СП "Дядьковское"	Создание современной загородной жилой среды. 3-эт. дома. Площадь 8660,8 кв.м.	250	750		
3.	Строительство жилого комплекса повышенной комфортности с наземным паркингом VIVA	ООО «ПИК Финансовый сателлит»	с. Дядьково. СП "Дядьковское"	Создание современной загородной среды. 520 квартир. 5-эт. здание, 7 зданий. Площадь 4 га.	520	1560		2013
4	Комплексная жилищная застройка	ООО "Стройпром сервис"	с. Дядьково и д. Вишневка. СП "Дядьковское"	48260 кв.м. (~ 700 квартир). Площадь - 103,4 га. Ремонт детсада, реконструкция КНС, строительство школы и др.	700	2100		
5	Строительство многоквартирного жилого дома	ООО "Шереметьевская квартира"	с. Дядьково. СП "Дядьковское"	34244 кв.м., 4 дома, 676 квартир.	676	2028		2014

№	Наименование проекта	Наименование организации	Месторасположение	Краткое описание проекта	Кол-во квартир	Числ. прожив., чел.	Год реализации проекта	
							начало	окончание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
6		ООО "Имтер"	с. Дядьково. СП «Дядьковское»	16096 кв.м., 8 домов, 4 этажа, 384 квартиры.	384	1152		2015
7	Малоэтажная застройка	ООО «Свой дом», Холдинг "МИЭЛЬ"	д. Рожок. СП "Екимовское"	Комплексная малоэтажная застройка территории у д. Рожок, включающая строительство коммунальной, транспортной, энергетической инфраструктуры. 394 коттеджа, 19 3-этажных таунхауса. Площадь 172 га. 2 детсада, 4 магазина, учреждения здравоохранения (амбулатория, аптека), развлекательный центр.	413	2065		
8	Строительство жилого комплекса	ООО «Семкинское»	с. Семкино. СП "Мурминское"	Комплексное развитие территории, строительство жилых домов, канализации длиной 3728,9 м., инфраструктуры, учреждений соц. сферы. Введено 4 дома, 1016,6 кв.м. (~ 15 квартир)	15	45		

№	Наименование проекта	Наименование организации	Месторасположение	Краткое описание проекта	Кол-во квартир	Числ. прожив., чел.	Год реализации проекта	
							начало	окончание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
9	Жилой комплекс "Снегири"			170 домов. Площадь - 56 га. Строительство школы, спортплощадки, детсада.	170	850		
10	Ключ							
11	д. Ялтуново							
12	ЖК «Фаворит»		с. Заборье. СП «Заборьевское»	Три 66-кв. дома = 198 семей (стоимостью от 1,2 до 2 млн.руб.) + таунхаусы на 20 семей (стоимостью ~ 2,5 млн.руб.).	198	594		
	ЖК «Фаворит»				20	80		
13		ООО "Пятерка"	СП "Заборьевская"	5172 кв.м. 2 дома, 132 квартиры	132	396		2013
14	Комплексная малоэтажная застройка		д. Трубниково. СП "Окское"					

**Итого**

**11820**

Из представленной в таблице 1 информации около 70% подтверждено документально. Остальная информация – со слов, что естественно может сказываться на точности получаемых результатов. Особенно это касается вопросов текущего заселения и продаж строящегося жилья.

В таблице 1 представлена информация только по проектам комплексной жилой застройки. Полностью отсутствует информация по возможным будущим проектам (ведущимся переговорам), а также по строительству жилья частным образом физическими лицами.

Расчет общей численности проживающих (приведенный в табл. 1) проводился из следующего:

1. 1 квартира – 3 проживающих;
2. 1 таун-хауз или 1 коттедж – 5 проживающих.

### **3. Методика расчета и оценка**

Расчет посвящен оценке численности населения, которое будет проживать на территории Рязанского района, но не населения официально зарегистрированного в Рязанской районе. Сезонность проживания населения также в данном случае не оценивается.

Основной метод, используемый в расчетах, – это метод аппроксимации (инерционный сценарий развития). Предполагается, что тенденции текущего состояния процесса и недавнего прошлого будут преобладать и в будущем. При этом применяются поправочные коэффициенты. Исходя из этого предполагается, что численность населения района будет в ближайшие полтора десятилетия расти. Главный вопрос: с какими темпами будет идти этот рост? Какую численность населения района можно ожидать в 2020 и 2030 годах? Как будет распределяться население по муниципальным образованиям - сельским поселениям, входящим в состав Рязанского района?

Оценочные расчеты производились на основе следующих предположений.

В настоящее время естественный прирост населения в целом по району – отрицательный. Следовательно, рост населения по району в целом происходит за счет миграционных процессов. Миграционный прирост будет преобладать до периода, пока будет вестись процесс интенсивной жилой застройки и заселения. Судя по нынешнему состоянию вопроса и по срокам реализации представленных в табл. 1 проектов интенсивный процесс увеличения населения за счет миграции должен закончиться приблизительно на рубеже 20-х – 30-х годов (сроки окончания последних проектов,



заселение + 2-3 года). После этого можно ожидать рост населения преимущественно за счет естественного прироста.

В прогнозной численности населения данные, приведенные в таблице 1, приводятся исключительно как подтверждение факта интенсивного жилищного строительства и сроков реализации проектов строительства.

Аппроксимирующая формула, по которой строился прогноз численности населения на будущий период, выглядит следующим образом:

$$C_i = \left( \frac{C_{i-1} - C_{i-3}}{2} + C_{i-1} \right) \times K_n \quad (1)$$

где:

$C_i$  - прогнозируемая численность населения районов в  $i$ -ом году;

$C_{i-1}$  - численность населения района в году ( $i-1$ );

$C_{i-3}$  - численность населения района в году ( $i-3$ );

$K_n$  - поправочный коэффициент.

Поправочный коэффициент  $K_n$  корректирует поправку на степень регистрации проживающих на территории Рязанского района. На сегодня (по данным табл. 2) различия между численность проживающих и численностью официально зарегистрированных составляет около 7%.

В выполненных прогнозных оценках значение  $K_n$  принято за 10%. Предполагается, что при достаточно интенсивном процессе жилищного строительства и заселения количество незарегистрированных официально будет больше имеющихся сегодня 7%.

Предполагается, что такой рост численности населения района, описываемый формулой (1), будет происходить до рубежа 2020 – 2030 годов. Начиная с 2021 года, процесс роста населения за счет миграционных процессов преимущественно закончится. Такое предположение означает, что массовый процесс жилищного строительства к этому периоду закончится. Другими словами – район перейдет в состояние насыщения жилищного строительства.

Данное предположение, конечно же, не бесспорно. Однако процессы прогнозирования в принципе отличаются своими неопределенностями. В последующем необходим мониторинг. И если процессы начинают протекать не так, как предполагалось, то вносятся соответствующие коррективы и результаты оценки подвергаются перерасчету.

**Численность постоянного населения на 1 января 2011 года  
по Рязанскому району в разрезе муниципального деления<sup>2</sup>**

Наименование сельского поселения	Численность постоянного населения, человек		
	Всего	в том числе:	
		Зарегистрировано по месту жительства	Проживающих 1 год и более и не зарегистрированных по месту жительства
Варсковское с/поселение	<b>2228</b>	<b>2095</b>	<b>133</b>
Вышгородское с/поселение	<b>1637</b>	<b>1398</b>	<b>239</b>
Вышетравинское с/поселение	<b>2164</b>	<b>1867</b>	<b>297</b>
Высоковское с/поселение	<b>1803</b>	<b>1668</b>	<b>135</b>
Дубровическое с/поселение	<b>1944</b>	<b>1747</b>	<b>197</b>
Дядьковское с/поселение	<b>3241</b>	<b>3015</b>	<b>226</b>
Екимовское с/поселение	<b>1451</b>	<b>1297</b>	<b>154</b>
Заборьевское с/поселение	<b>3974</b>	<b>3804</b>	<b>170</b>
Заокское с/поселение	<b>1407</b>	<b>1370</b>	<b>37</b>
Искровское с/поселение	<b>3521</b>	<b>3140</b>	<b>381</b>
Кораблинское с/поселение	<b>1280</b>	<b>983</b>	<b>297</b>
Листвянское с/поселение	<b>4478</b>	<b>4303</b>	<b>175</b>
Льговское с/поселение	<b>2342</b>	<b>2137</b>	<b>205</b>
Мурминское сельское поселение	<b>4635</b>	<b>4495</b>	<b>140</b>
Окское с/поселение	<b>2078</b>	<b>2047</b>	<b>31</b>
Полянское с/поселение	<b>7572</b>	<b>7468</b>	<b>104</b>
Подвязьевское с/поселение	<b>3493</b>	<b>3358</b>	<b>135</b>
Ровновское с/поселение	<b>1277</b>	<b>1171</b>	<b>106</b>
Семеновское с/поселение	<b>1029</b>	<b>945</b>	<b>84</b>
Турлатовское с/поселение	<b>3973</b>	<b>3470</b>	<b>503</b>
Тюшевское с/поселение	<b>3405</b>	<b>3239</b>	<b>166</b>
<b>Всего по району</b>	<b>58932</b>	<b>55017</b>	<b>3915</b>

<sup>2</sup> По данным сельских администраций. Информация предоставлена отделом экономики администрации Рязанского района.

С 2021 года аппроксимирующая формула, по которой строился прогноз численности населения на будущий период, выглядит следующим образом:

$$Ч_i = Ч_{i-1} + Ч_{i-1} \times K_{en} \quad (2)$$

где:

$K_{en}$  – коэффициент естественного прироста населения.

В выполненных прогнозных оценках значение коэффициента  $K_{en}$  принято за 0,3%.

Результаты выполненных расчетов приведены в таблице 3 и в графике на рисунке 3.

Табл. 3

**Прогноз численности населения Рязанского района**

Года	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Население, чел.	54353	56737	57102	64324	68118	73626	78276	83356	88221	93193	98111	98406	98701	98997	99294	99592	99891	100190	100491	100792	101095

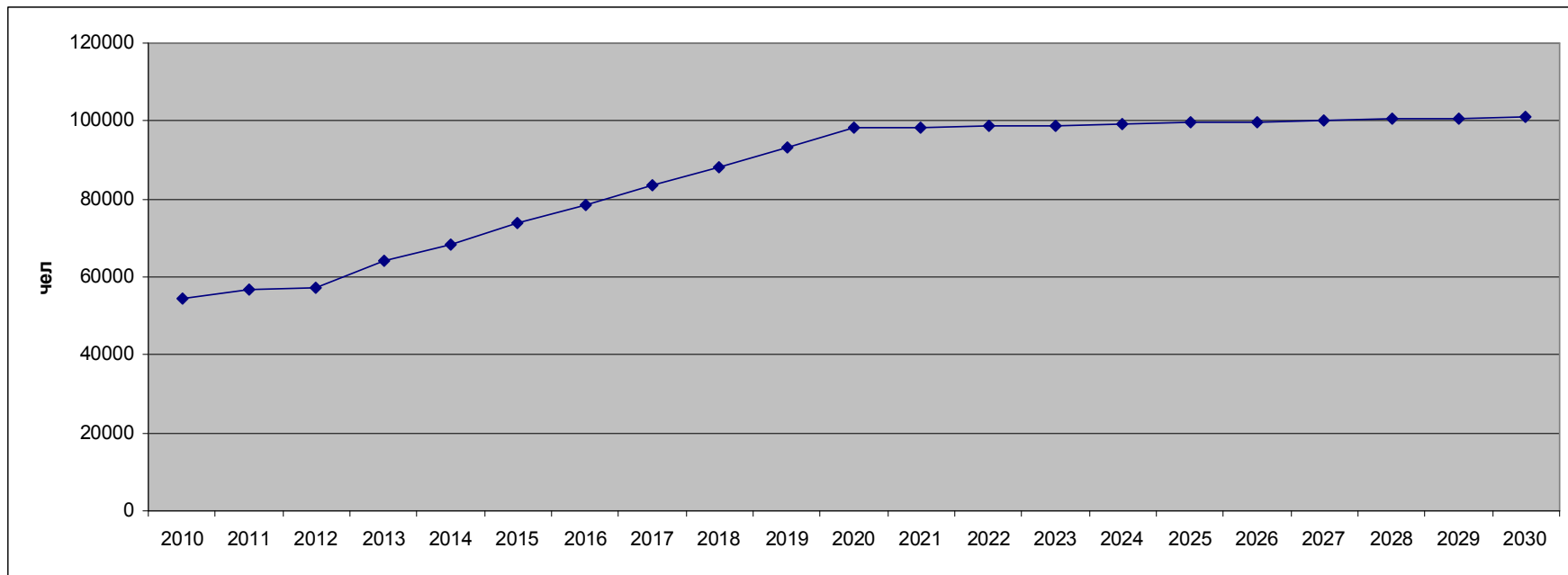


Рис. 3. Динамика изменения численности населения Рязанского района, чел.

#### 4. Прогноз численности населения по сельским поселениям

Прогноз численности населения РР в разрезе сельских поселений приведен в табл. 4.

В качестве исходной информации о численности проживающего населения в 2011 году (колонка 2 табл. 4) взяты данные, приведенные в таблице 2.

В колонке 3 табл. 4 приведены данные о численности жителей, которые предполагается должны будут проживать на территориях комплексной жилой застройки.

Прогноз составлен по состоянию на 2020 и 2030 годы.

Табл. 4

*Прогноз численности населения Рязанского района в разрезе сельских поселений, чел.*

Наименование сельского поселения	2011	Численность населения в районах комплексной жилой застройки	2020	2030
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Варсковское с/поселение	2228		2228	2896
Вышгородское с/поселение	1637		1637	2128
Вышетравинское с/поселение	2164		2164	2164
Высоковское с/поселение	1803		1803	1803
Дубровическое с/поселение	1944		1944	2527
Дядьковское с/поселение	3241	7590	10831	14080
Екимовское с/поселение	1451	2065	3516	4571
Заборьевское с/поселение	3974	45	4019	5225
Заокское с/поселение	1407	1070	2477	3220
Искровское с/поселение	3521		3521	4577
Кораблинское с/поселение	1280		1280	1664
Листвянское с/поселение	4478		4478	4478
Льговское с/поселение	2342		2342	2342
Мурминское с/поселение	4635		4635	6026
Окское с/поселение	2078		2078	2701
Полянское с/поселение	7572		7572	9844
Подвязьевское с/поселение	3493		3493	3493
Ровновское с/поселение	1277		1277	1277
Семеновское с/поселение	1029		1029	1029
Турлатовское с/поселение	3973		3973	5165
Тюшевское с/поселение	3405	200	3605	4687
<b>Всего по району</b>	<b>58932</b>	<b>10970</b>	<b>69902</b>	<b>85897</b>

Оценка 2020 осуществлялась простым суммированием численности населения СП 2011 и численности населения на территориях комплексной застройки. Предполагается, что естественная убыль населения по СП будет компенсироваться индивидуальным жилищным строительством (не учтенным в расчетной таблице).

Оценка 2030 производилась из предположения, что после 2020 года можно ожидать естественного прироста населения. Как и ранее (раздел 3)  $K_{en}$  принят со значением 0,3% (три человека на 1000 жителей).

Однако в данном случае такое допущение сделано в отношении не всех СП, а только тех, на территории которых ведутся проекты либо жилищной застройки, либо другие инвестиционные проекты, предполагающие создание рабочих мест.

Приведенные расчеты распределения населения Рязанского района по сельским поселениям представлено на картах (рис. 4 – 6).

## **5. Заключительные положения**

Точность проведенных расчетов естественно вызывает достаточно большие сомнения. Однако следует принимать во внимание, что:

- это расчеты, носящие прогнозный характер;
- расчеты можно и уточнять (а в дальнейшем и мониторить), в случае уточнения информации о проектах жилищного строительства.

Расчеты, приведенные в разделе 5, несколько различаются с результатами, приведенными в разделе 4 (табл. 3). Сравнивая два способа расчета можно ожидать, что численность населения Рязанского района будет составлять (округляя до 5 тыс. чел.):

- в 2020 году - 70 – 100 тыс. чел.;
- в 2030 году - 85 – 100 тыс. чел.

Можно с достаточной долей уверенности утверждать, что рост численности населения района (который можно оценить как бурный) надо расценивать не только как результат развития района, но и как фактор, который самым непосредственным и сильным образом будет влиять на будущий социально-экономический образ района.

## Проекты жилой застройки в Рязанском районе

№	Наименование проекта	Наименование организации	Месторасположение	Цель проекта, краткое его описание	Примечание
1	2	3	4	5	6
1.	Строительство коттеджного поселка	ООО «Авангард»	С. Тюшево СП «Тюшевское»	Строительство индивидуальных жилых домов усадебного типа. 9 га, ~ 40 домов, торговый центр.	33-58-83 33-59-27 93-99-28
2.	Строительство жилого комплекса «Радужный»	ООО «Нордбрук»	С. Дядьково СП «Дядьковское»	Создание современной загородной жилой среды. 3-эт. дома, 16 домов, всего 240 – 250 семей (~ 2 млн. руб. за квартиру).	93-92-80 40-20-12
3.	Строительство жилого комплекса VIVA	ООО «ПИК Финансовый сателлит»	С. Дядьково СП «Дядьковское»	Создание современной загородной среды. 520 квартир (~ 2 млн. руб. за квартиру), 5-эт. здания, всего 7 зданий. Площадь 4 га. Строительство школы, детского сада, спортивной площадки, игровой площадки, магазинов, прогулочной зоны, освещение и озеленение территории.	22-60-81 90-15-45
4.	Комплексная жилищная застройка	ООО «Стройпромсервис»	С. Дядьково и д.Вишневка СП «Дядьковское»	Строительство 48260 м.кв. (~ 650 – 700 квартир). Площадь – 103,4 га. Ремонт детсада, реконструкция КНС, строительство школы и др.	21-73-42 21-72-92 9106209259
5.	Строительство многоквартирного жилого дома	ООО «Шереметьевская квартира»	С. Дядьково СП «Дядьковское»	34244 кв.м., 4 дома, 676 квартир.	
6.		ООО «Имтер»	С. Дядьково СП «Дядьковское»	16096 кв.м., 8 домов, 4 этажа, 384 квартиры.	21-07-90
7.	Малоэтажная застройка	ООО «Свой дом» Холдинг «МИЭЛЬ»	Д. Рожок СП «Екимовское»	Комплексная малоэтажная застройка территории, включающая строительство коммунальной, транспортной, энергетической инфраструктуры. 394 коттеджа, 19 3-этажных таунхауса. Площадь 172 га. 2 детсада, 4 магазина, учреждения здравоохранения	27-54-45 22-74-65

№	Наименование проекта	Наименование организации	Месторасположение	Цель проекта, краткое его описание	Примечание
1	2	3	4	5	6
				(амбулатория, аптека), развлекательный центр.	
8.	Строительство жилого комплекса	ООО «Семкинское»	С. Семкино СП «Мурминское»	Комплексное развитие территории, строительство жилых домов, инфраструктуры, учреждений соц. сферы. Введено 4 дома площадью 1016,6 м.кв. (~ 15 квартир)	39-20-30
9.	Жилой комплекс «Снегири»		СП	170 домов. Площадь – 56 га. Строительство школы, спортплощадки, детсада.	
10	Ключ				
11	д. Ялтуново				
12	ЖК «Фаворит»		С. Заборье СП «Заборьевское»	Три 66-кв. дома = 198 семей (стоимостью от 1,2 до 2 млн.руб.) + таун-хаусы на 20 семей (стоимостью ~ 2,5 млн.руб.).	
13		ООО «Пятерка»		5172 кв.м., 2 дома, 132 квартиры.	
14	Комплексная малоэтажная застройка		Д. Трубниково СП «Окское»		



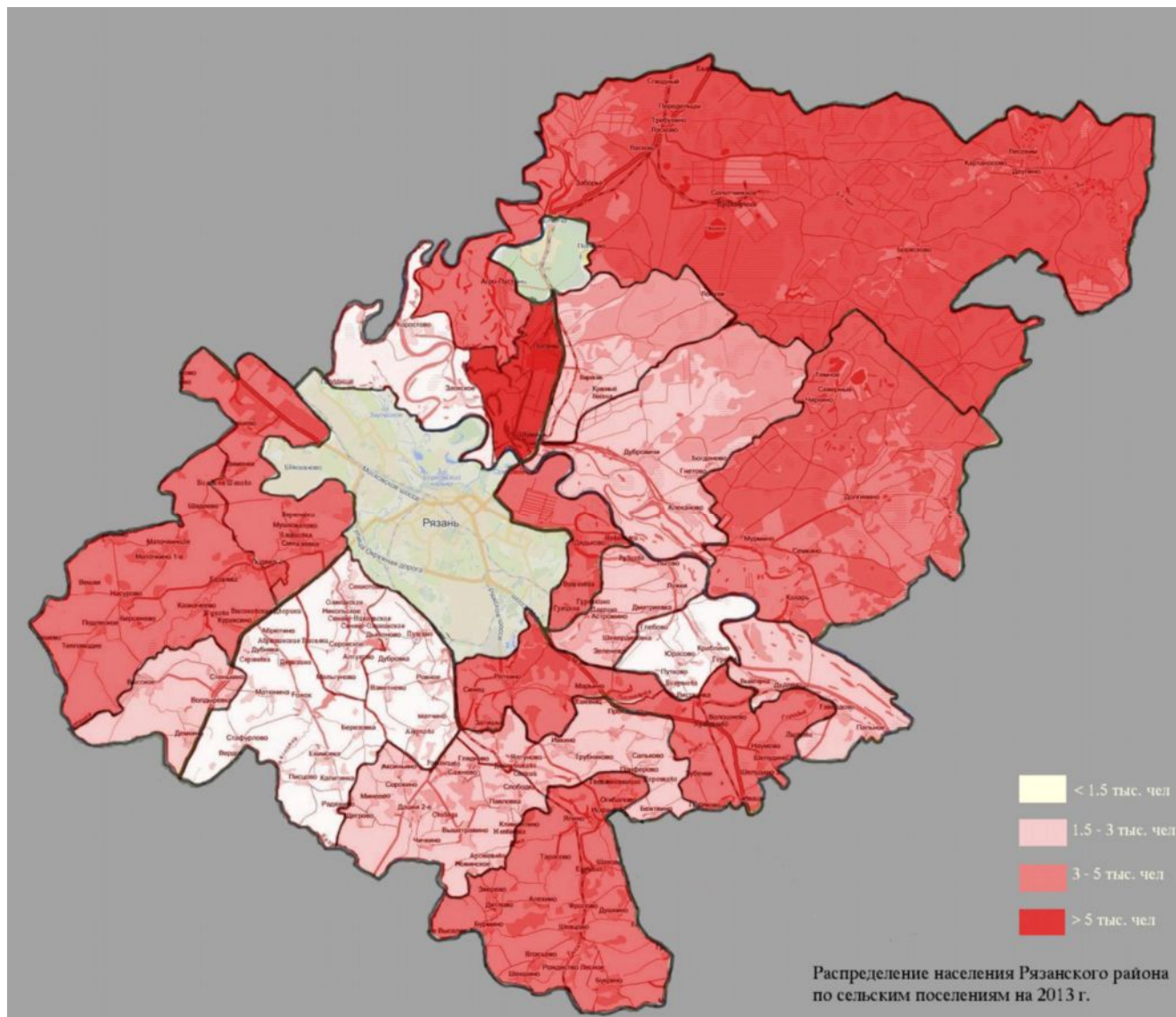


Рис. 4.

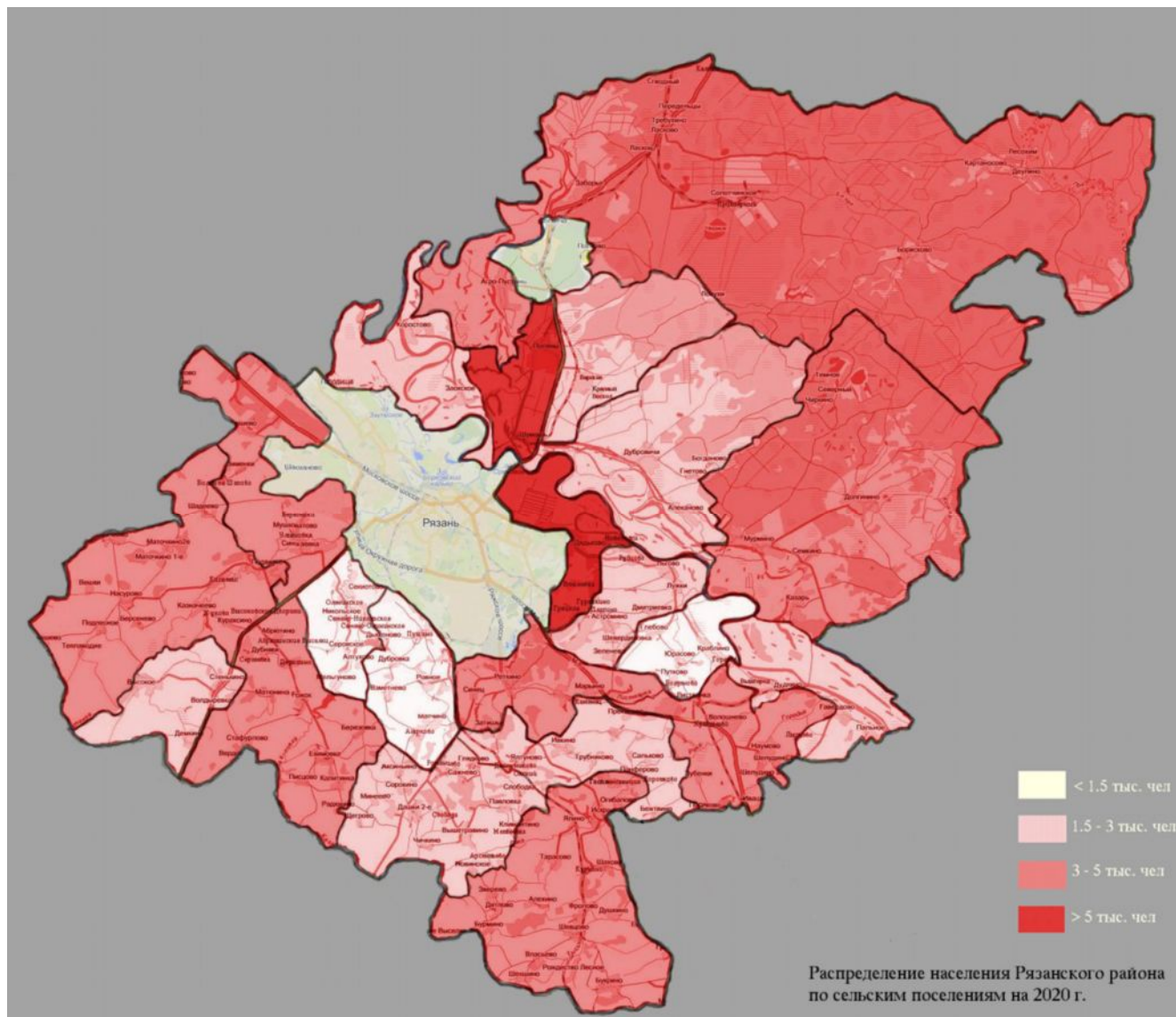


Рис. 5.

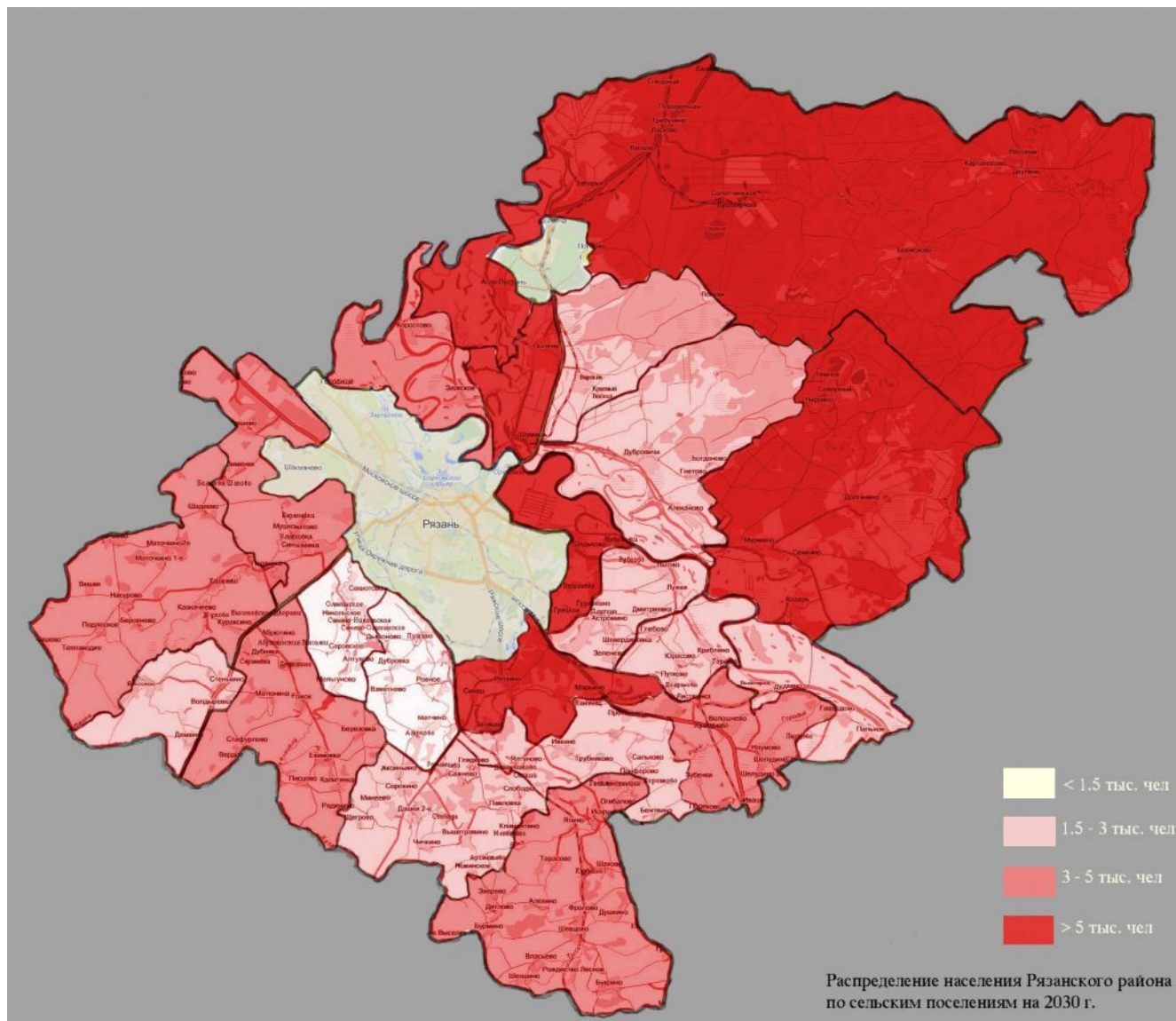


Рис. 6