

ТЕНДЕНЦИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В АЛТАЙСКОМ КРАЕ

Прослежены долгосрочные тенденции жилищного строительства в Алтайском крае, выполнен сравнительный анализ динамики отраслевых показателей федерального и регионального уровней, дана критическая оценка перспективных программных документов государственной власти края в части ресурсной поддержки развития отрасли.

Ключевые слова: жилищное строительство, обеспеченность населения жильем, доступность жилья, Алтайский край.

A.V. Prokopiev
T.V. Prokopieva

HOUSING CONSTRUCTION TENDENCIES IN ALTAY REGION

The article deals with long-term tendencies of housing construction in Altay Region. The author makes a comparative analysis of the dynamics of indicators by industries at the federal and regional levels, and critically estimates prospective program documents worked out by the local government to support the industry with resources and enhance its development.

Keywords: housing construction, housing supply, availability of housing, Altay Region.

Активизация жилищного строительства во всех регионах России, в том числе и в Алтайском крае, является одним из приоритетных направлений деятельности органов государственной власти. Решение этой задачи ведет к повышению уровня обеспеченности населения жильем, снимает социальную напряженность в регионах, сокращает диспропорции на рынке жилья.

Цель исследования заключается в выявлении объективных долгосрочных тенденций жилищного строительства на примере Алтайского края, оценке степени достижимости целевых показателей в этой сфере, установленных в краевой целевой программе «Стимулирование развития жилищного строительства в Алтайском крае на 2011–2015 годы» [2], проведении сравнительного анализа динамики базовых показателей жилищного строительства по России и Алтайскому краю. Материалом для исследования послужили данные федеральных статистических сборников [1; 4–6] и отчеты краевых органов государственной власти [3].

Жилищное строительство в Алтайском крае в течение последних 20 лет находилось в состоянии глубокого спада и, как видно из рис. 1, в 2005–2010 гг. вышло на траекторию восстановительного роста. Если в 1990–1993 гг. ввод жилых домов на душу населения в крае находился на сопоставимом с общероссийским уровне, то к 2004–2005 гг. сократился по отношению к нему в 2 раза. В России восстановительный рост объемов жилищного строительства начался раньше, чем в Алтайском крае (в 2001 г.), и происходил более высокими темпами (рис. 2) [6, с. 114–120].

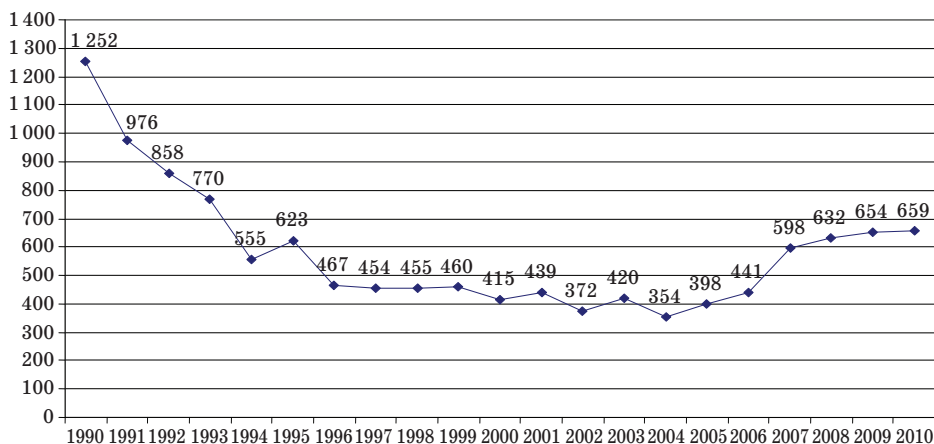


Рис. 1. Динамика ввода в действие жилья в Алтайском крае в 1990–2010 гг., м² общей площади
[1, с. 158–163; 4, с. 442; 5, с. 475–477]

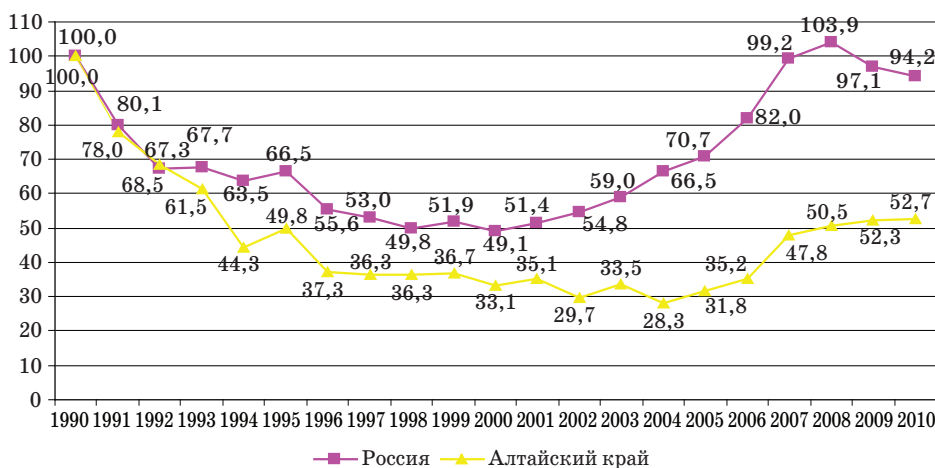


Рис. 2. Динамика ввода жилых домов в России и Алтайском крае в 1990–2010 гг., % к объему 1990 г. (ввод общей площади в 1990 г. — 100%)
[1, с. 158–163; 4, с. 442; 5, с. 475–477]

Удельный показатель ввода жилья на человека в Алтайском крае в 2010 г. составил 0,265 м². Это ниже среднего показателя по Сибирскому федеральному округу — 0,335 м², ниже общероссийского показателя — 0,409 м².

Несмотря на существенное падение объемов жилищного строительства в Алтайском крае в 1990–2004 гг., в регионе наблюдается неуклонный рост показателя обеспеченности населения жильем (рис. 3). Это объясняется ростом активности на вторичном рынке жилья, увеличением площади вводимых квартир. В 2010 г. по объему ввода жилья Алтайский край занял пятое место в Сибирском федеральном округе (10% от объема ввода жилья в округе). Лидерами жилищного строительства выступают ООО «Жилищная инициатива», ЗАО «Барнаульский КЖБИ-2», ЖСК «Венец», ООО СКФ «Селф» и др.

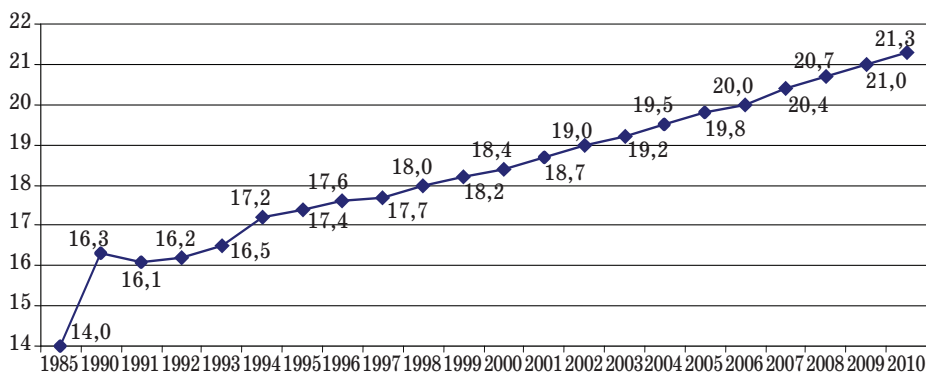


Рис. 3. Динамика обеспеченности населения Алтайского края жильем в расчете на одного жителя, м² общей площади [3]

В 2010 г. наибольший объем ввода жилья среди муниципальных образований края зафиксирован в г. Барнауле — 390,8 тыс. м², или 59% от общего ввода жилья в крае. Лидерами по вводу жилья среди муниципальных районов стали Первомайский район, в котором введено 27,8 тыс. м², Михайловский — 18,1 тыс. м², Алтайский — 9,3 тыс. м², Тальменский — 9,2 тыс. м². Значительно по сравнению с прошлым годом сократился объем введенного жилья в Красногорском районе (на 78,3%), Панкрушихинском районе (на 75,7%), Баевском районе (на 75,2%), Рубцовском районе (на 72,5%), г. Бийске (на 50,3%) [3].

В 2010 г. индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено 270,7 тыс. м² жилья, что составляет 41% от общего ввода по краю и на 17,4% меньше уровня 2009 г. Тенденция сокращения удельного веса жилья, вводимого индивидуальными застройщиками, сформировалась в 2008 г. и объясняется усилением роли государственных и муниципальных застройщиков в жилищном строительстве края. В то же время сокращение данного показателя происходит преимущественно в городах. Если обратиться к федеральной статистике, то в 2009 г. в городах индивидуальными застройщиками введено 32% общей площади жилья, а в сельской местности — 90%. В 1990 г. на селе индивидуальными застройщиками был введен только 21% жилья. Следовательно, в 1990-е гг. государство практически полностью «ушло» из сферы сельского жилищного строительства, и сегодня стоит актуальная задача увеличения его вклада в решение жилищной проблемы на селе. В 2010 г. в крае увеличился ввод жилья в сельской местности — в эксплуатацию введено 212,8 тыс. м², или 32% от общего ввода по краю, что на 8,3% больше, чем в 2009 г. [1, с. 158–161; 3].

Индикатором экономической возможности населения приобретать жилье является коэффициент доступности жилья. Он рассчитывается как соотношение цены стандартной квартиры (54 м²) и годового дохода семьи из 3 чел. В Алтайском крае этот показатель сократился с 6,66 в 2007 г. до 4,51 в 2010 г. Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, составила в 2010 г. 24%, что на 5% больше, чем в 2005 г., и выше, чем в целом по стране.

Из проблем жилищного строительства в Алтайском крае можно выделить следующую: в 2011 г. заморожено строительство 20 многоэтажных домов, из которых 17 — в г. Барнауле, причем подавляющая часть

средств, поступающих на реализацию государственных жилищных программ, используется участниками государственных программ на вторичном рынке. Актуальная задача — обеспечить максимальное направление государственных средств на приобретение нового жилья или достройку домов высокой степени строительной готовности [3].

Те относительные успехи в жилищном строительстве края, которые были отмечены выше, во многом обусловлены реализацией в 2005–2010 гг. краевой целевой программы «Улучшение жилищных условий населения в Алтайском крае на период до 2010 года». В целях продолжения развития позитивных процессов в этой сфере была принята краевая целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Алтайском крае на 2011–2015 годы» (утверждена постановлением администрации края от 31 декабря 2010 г. № 596). Эта программа реализуется в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

Согласно программе, объем ввода жилья к 2015 г. планируется довести до 1 170 тыс. м², т.е. предполагается среднегодовой темп роста этого показателя в размере 12%. Тем самым показатель ввода жилья на одного жителя края должен составить 0,47, что фактически выводит Алтайский край по объемам жилищного строительства на общероссийский уровень. В то же время в период с 2007 по 2010 г. темпы роста объемов ввода жилья составляли в среднем 3%, и их увеличение в 4 раза представляется нам чрезмерно оптимистичным.

Уровень обеспеченности населения жильем планируется к 2015 г. довести до 23,2 м² на человека, а долю семей, имеющих возможность приобрести жилье, до 30%. Коэффициент доступности жилья для населения Алтайского края предполагается довести до 3,5.

Точками роста в программе определены крупные города края, районы, в которых реализуются инвестиционные проекты по комплексному освоению территорий, города и районы, на территории которых планируется предоставление земельных участков под комплексную застройку.

Общий бюджет реализации программы за пять лет составит 255,7 млрд р., в том числе средства федерального бюджета — 4,8 млрд р., средства краевого бюджета — 22,9 млрд р., средства местных бюджетов — 5,5 млрд р., средства институтов развития (федеральные фонды содействия развитию жилищного строительства и содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, ОАО «Агентство ипотечного жилищного кредитования») — 2,0 млрд р., внебюджетные источники — 222,5 млрд р. Таким образом, внебюджетные источники составляют 87% ресурсного обеспечения программы. Полагаем, что долю бюджетов всех уровней и институтов развития было бы целесообразно увеличить. В противном случае достижение целевых ориентиров программы будет затруднено, так как бюджетные расходы в этой сфере формируют мультипликационный эффект.

Важнейшей задачей определено завершение разработки и утверждения документации территориального планирования. Разработаны схемы территориального планирования в 39 районах края из 60. Разработаны 10 из 11 генеральных планов городских округов. В то же время в сельских поселениях эта работа практически не ведется ввиду отсутствия источников финансирования.

В целях обеспечения жилищного строительства земельными участками ведется взаимодействие с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства. Имеются муниципальные земельные

участки, пригодные для жилищного строительства, общей площадью более 1 700 га.

В период реализации программы подлежат расселению 805 аварийных и подлежащих сносу жилых многоквартирных домов общей площадью 229,5 тыс. м² (6 370 жилых единиц, 15 704 чел.) [2; 3].

Таким образом, администрация Алтайского края прилагает определенные усилия для активизации жилищного строительства в регионе. В то же время, на взгляд авторов настоящей статьи, в программных документах, регулирующих развитие отрасли на ближайшие годы, следовало бы предусмотреть более существенные средства государственной поддержки, что обеспечит достижение достаточно напряженных целей с большей вероятностью.

Список использованной литературы

1. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России: стат. сб. — М., 2010.
2. Краевая целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Алтайском крае на 2011–2015 годы» (утв. постановлением администрации края от 31 дек. 2010 г. № 596).
3. Мишустин А.А. Доклад на совещании по вопросу «О работе управления Алтайского края по строительству и архитектуре по руководству деятельностью предприятий строительного комплекса Алтайского края».
4. Российский статистический ежегодник: стат. сб. — М., 2001.
5. Российский статистический ежегодник: стат. сб. — М., 2010.
6. Строительство в России: стат. сб. — М., 2010.

Referenses

1. Zhilishchnoe khozyaistvo i bytovoe obsluzhivanie naseleniya v Rossii: stat. sb. — M., 2010.
2. Kraevaya tselevaya programma «Stimulirovanie razvitiya zhilishchnogo stroitel'stva v Altaiskom krae na 2011–2015 gody» (utv. postanovleniem administratsii kraia ot 31 Dec. 2010 g. № 596).
3. Mishustin A.A. Doklad na soveshchani po voprosu «O rabote upravleniya Altaiskogo kraia po stroitel'stvu i arkhitekture po rukovodstvu deyatel'nost'yu predpriyatii stroitel'nogo kompleksa Altaiskogo kraia».
4. Rossiiskii statisticheskii ezhegodnik: stat. sb. — M., 2001.
5. Rossiiskii statisticheskii ezhegodnik: stat. sb. — M., 2010.
6. Stroitel'stvo v Rossii: stat. sb. — M., 2010.

Информация об авторах

Прокопьев Александр Владимирович — кандидат экономических наук, доцент, кафедра менеджмента и экономики, Рубцовский индустриальный институт (филиал) Алтайского государственного технического университета им. И.И. Ползунова, Алтайский край, г. Рубцовск, e-mail: prokopev_aleksan@mail.ru.

Прокопьева Татьяна Владимировна — кандидат экономических наук, доцент, кафедра финансов и кредита, Рубцовский индустриальный институт (филиал) Алтайского государственного технического университета им. И.И. Ползунова, Алтайский край, г. Рубцовск, e-mail: prokopev_aleksan@mail.ru.

Authors

Prokopiev Aleksandr Vladimirovich — PhD in Economics, Associate Professor, Chair of Management and Economy, Rubtsovsk Industrial Institute (branch) of Altay State Technical University after I.I. Polzunov, Altay Region, Rubtsovsk, e-mail: prokopev_aleksan@mail.ru.

Prokopieva Tatiana Vladimirovna — PhD in Economics, Associate Professor, Chair of Finance and Credit, Rubtsovsk Industrial Institute (branch) of Altay State Technical University after I.I. Polzunov, Altay Region, Rubtsovsk, e-mail: prokopev_aleksan@mail.ru.