

УДК 690(571.54)
ББК 38.1(2Рос.Бур)

Р.А. Раднаева

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Рассмотрено жилищное строительство в Республике Бурятия. Изучены основные проблемы и перспективы развития отрасли.

Ключевые слова: жилищное строительство, средний класс, индивидуальные дома, жилищная программа, социально-экономическое развитие.

R.A. Radnayeve

SOME PROBLEMS AND PROSPECTS OF HOUSING CONSTRUCTION DEVELOPMENT IN THE REPUBLIC OF BURYATIA

The author studies matters of housing construction in the Republic of Buryatia: key problems and prospects of its development.

Keywords: housing construction, middle class, separate houses, housing program, social and economic development.

В настоящее время становится популярным обсуждение российскими политиками, чиновниками и экономистами перехода от экспортно-ориентированной модели развития экономики к инновационной. В инновационной экономике главная роль отводится человеческому фактору, следовательно, следует создать достойные условия жизнедеятельности, в которой не последнее место занимает решение жилищной проблемы.

По данным Всероссийского центра уровня жизни (ВЦУЖ) в плохих жилищных условиях проживает 42% населения (60 млн чел.), а 80 млн чел. желают их улучшить. Жилищный фонд России находится в критическом состоянии: около 62% жилых домов построено свыше 30 лет назад, 50% домов в малых городах не имеет инженерного обеспечения.

В 1990-е гг. объем нового строительства был в два раза ниже, чем в предыдущие периоды. Объем ввода жилья с 61,7 млн м² в 1990 г. упал до 33,8 млн м² в 2002 г. В 2003–2006 гг. в России в расчете на 1000 чел. строилось в 3,5 раза меньше квартир, чем в Японии, и в 2 раза меньше, чем в США. При этом происходило массовое выбытие жилищного фонда, что снизило обеспеченность населения жильем.

Около 40 млн чел. в настоящее время живут в неблагоустроенных, а 4,2 млн — в ветхих и аварийных домах. При этом ввод нового жилья не компенсирует старение жилого фонда [1].

В Байкальском регионе самые низкие темпы ввода жилищного строительства, самые высокие в Центральном округе, в основном в Москве и Подмосковье. В Подмосковье в 2007 г. построено 7,6 млн м² жилья (1 м² на человека). Однако по данным ведущих риелторских компаний, приблизительно 50% квартир в новостройках Подмосковья приобретают москвичи, 25% покупок приходится на местных жителей, а остальное — на граждан других регионов России и стран СНГ. Москву и Подмосковье следует рассматривать комплексно, как единый мегаполис с населением около 18 млн чел., в котором ежегодно вводится примерно 12 млн м² (0,7 м² на человека), но и этого недостаточно, средняя жилая площадь на душу населения в России составляет 20 м².

В программе социально-экономического развития Республики Бурятия на 2008–2010 гг. и на период до 2017 г., рассматриваются три сценарных варианта долгосрочного социально-экономического развития Республики Бурятия: инерционный, базовый и оптимистичный. Согласно базовому варианту (автор выбрал более реалистичный сценарий на свой взгляд) в Бурятии требуется создать массовый слой обеспеченного населения, с уровнем потребления приближающимся к среднероссийским, примерно должен охватить не менее 50% населения. Создание массового среднего класса предполагает увеличение доли населения, работающего в малом и среднем бизнесе, а это в свою очередь приведет к увеличению налоговых поступлений в местные и региональные бюджеты, снижению безработицы, повышению реальных доходов и как следствие увеличению сбережений, что в совокупности приведет к оздоровлению финансовой системы региона и укреплению финансовых состояний предприятий¹.

Однако, в реальности средний класс в России слишком мал, и его границы размыты, сложно определить, кто за чертой бедности, а кто средний класс.

Во всем мире существуют определенные критерии принадлежности к среднему классу:

- уровень доходов;
- движимое и недвижимое имущество;
- уровень профессионализма;
- наличие образования;
- успешность поведения в условиях рыночной экономики.

Остановимся подробнее на втором критерии. Согласно социологическим опросам большинство граждан признает, что нормальная семья — это не менее двоих детей, а то и больше. Тем не менее, по данным, в РФ в среднем женщины пока еще рожают 1,39 ребенка. 75% опрошенных респондентов считает, что наличие жилья — основное условие, необходимое для рождения детей. По мнению автора, самый важный фактор социально-экономического развития региона — доступное жилье.

Учитывая, предыдущие десятилетия, а именно 90-е гг., связанные с историческими событиями, когда государству было не до жилищной программы, в настоящее время ни текущие, ни намеченные на период до 2020 г. масштабы строительства жилья не только не решают имеющиеся проблемы, но и закрепляют отставание России от уровня обеспеченности жильем в развитых странах.

Невысокий рост жилищного строительства в Байкальском регионе обуславливается множеством факторов, выделим основные:

- недостаток земли;
- дифференциация территориальных рынков жилья;
- территориальная дифференциация доходов населения по стране;
- нехватка и высокая цена строительных материалов, изделий и конструкций;
- нехватка кадров для отрасли и др.

Земельный вопрос, самый болезненный. Земля в Бурятии очень дорогая, по мнению автора, необоснованно, имели случаи быть, когда один и тот же участок продается два, а то и несколько раз. Либо он продается в противоречии с Земельным кодексом, сдаются в аренду культурные

¹ Программа социально-экономического развития Республики Бурятия на 2008–2010 годы и на период до 2017 года.

наследия города, в результате которых страдает пресловутый средний класс. Согласно концепции территориального развития города Улан-Удэ до 2030 г., где как и в программе социально-экономического развития Республики Бурятия рассматриваются три сценария, в оптимистично-реалистичном сценарии город должен расшириться в южном направлении вдоль трассы Улан-Удэ–Кяхта. Населенные пункты Вознесенка и Нижний Саянтуй превращаются в современные благоустроенные поселки¹. Для сравнения, в России 77% населения проживает в многоквартирных домах, в США же 2/3 населения проживают в индивидуальных домах. Учитывая аварии на ТЭЦ последние три года, нет уверенности в завтрашнем дне, что у населения будут комфортные условия для проживания в своих квартирах, тем более климат в Сибири резко континентальный, короткое лето и продолжительная зима, существенную часть времени года население проводит в помещении. Повышение тарифов на горячую воду, отопление, не приносят должных результатов, износ основных фондов жилищно-коммунальных хозяйств составляет примерно 80%. Современные технологии и оборудование позволяют в кратчайшие сроки и с минимальными трудовыми, денежными и энергетическими затратами реализовать проекты деревянных домов любой сложности и отделки.

Чтобы стимулировать строительство индивидуальных домов следует:

- бесплатное предоставление земли (в собственность или на основе аренды до 49 лет) под строительство индивидуального жилья;
- определение площади участка исходя из конкретной ситуации землепользования на данной территории и наличия конкурентных заявок, а не предварительных нормативов;
- приобретение техники, строительных материалов на доступных условиях, с использованием кредита или лизинга;

Дифференциация территориальных рынков жилья, требует анализа востребованности жилищных программ и соответствующего управления воспроизводственными процессами в регионе. Успех подобных программ зависит от состояния доходов населения, наличия на данной территории свободных земельных площадок, инженерно-инфраструктурных и строительных мощностей. Земля в центре города стоит в разы больше, чем в пригороде. Происходит миграция молодежи из-за отсутствия работы. Если же есть работа, то вся заработная плата уходит на оплату аренды за съемную квартиру, приобрести жилье самостоятельно не под силу молодым специалистам. Национальному проекту «Доступное жилье», в действительности не удастся обеспечить жильем всех желающих. В оптимистично-реалистичном сценарии концепции территориального развития Улан-Удэ до 2030 г. поставлена цель довести население города с 373 до 576,4 тыс. чел. Следовательно, возникает вопрос где будет проживать население увеличенное почти в 1,5 раза. На взгляд автора, следует пересмотреть условия национального проекта, необходимые для получения помощи от государства в размере 40%, остальные 60% подразумеваются собственные денежные средства. Известно, что получение кредитов и ссуд для молодых специалистов весьма проблематично, сталкиваясь с требованиями финансовых учреждений. Например, для того, чтобы получить денежный заем, главное условие — наличие регистрации по месту жительства, по мнению автора, рабочая сила должна быть гибкой и мобильной, не следует ее привязывать к какой-то территории. Необходимо, националь-

¹ Концепция территориального развития города Улан-Удэ до 2030 года.

ный проект связать с кредитно-финансовой системой страны, сделать более прозрачнее и доступнее по разумным условиям кредитования.

Территориальная дифференциация доходов населения по стране. Москва самый дорогой город страны, ежемесячный средний доход обычной семьи от 1000 дол. США, тогда как в провинциальных городах страны от 500 до 700 дол. США. Жизнь в Сибири, не менее дорога. Существуют северные коэффициенты, но они несоизмеримо малы по сравнению с доходами Центрального Федерального округа, и сибиряки имеют уровень жизни ниже, чем у москвичей. Следует пересмотреть потребительскую корзину для населения, проживающего в резко континентальном климате.

Нехватка и высокая цена строительных материалов, изделий и конструкций. Высокая динамика экономического роста и растущий спрос на объекты нового строительства обостряет проблемы дальнейшего развития отрасли. Среди них — нехватка и высокая цена строительных материалов, изделий и конструкций. Индустрия стройматериалов в прошлом году увеличила выпуск в среднем на 20%, что недостаточно для полного удовлетворения потребностей рынка. Наряду с этим, производство некоторых материалов в Сибири вообще отсутствует. Это, например гипсокартон, ГВЛ, штучные кровельные материалы, напольные покрытия, оконное стекло, утеплители. Вместе с тем, для этих материалов есть сырье, но не хватает новых высокотехнологичных производств для его обработки [2].

Нехватка кадров для отрасли. Наша республика обладает огромным потенциалом для этого, в городе есть достаточное количество профессиональных училищ и лицеев, а также университетов, которые обладают квалифицированным профессорско-преподавательским составом. Обучение специалиста занимает небольшой срок, поднимается престиж рабочей профессии, растет заработная плата.

Следует активнее задействовать все имеющиеся ресурсы для строительства как в крупных городах, так и в малых поселениях, селах, на благополучных и депрессивных территориях.

Можно надеяться, что в результате массового жилищного строительства проблема обеспеченности населения жильем в ближайшие десятилетия будет решена, демографическая ситуация улучшится, следовательно повысится уровень жизни, и экономика региона выйдет на лидирующие позиции в национальной экономике.

Список использованной литературы

1. Белкин В. Жилищное строительство как фактор демографической ситуации / В. Белкин, В. Стороженко // Вопросы экономики. — 2009. — № 10.
2. Официальный сайт Росстата. — URL: <http://www.rosstat.ru>.

Bibliography (transliterated)

1. Belkin V. Zhilishchnoe stroitel'stvo kak faktor demograficheskoi situatsii / V. Belkin, V. Storozhenko // Voprosy ekonomiki. — 2009. — № 10.
2. Ofitsial'nyi sait Rosstata. — URL: <http://www.rosstat.ru>.

Информация об авторе

Раднаева Ранжит Агвановна — ассистент, кафедра экономики, Бурятский государственный университет, г. Улан-Удэ, e-mail: ranzhit@mail.ru.

Author

Radnayeve Ranzhit Agvanovna — Junior Instructor, Chair of Economics, Buryat State University, Ulan-Ude, e-mail: ranzhit@mail.ru.