

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Татаркин А.И., Родайкина М.А.

В статье выделены основные проблемы, которые возникают при реализации мероприятий по обеспечению населения Свердловской области доступным и комфортным жильем. Предложены рекомендации по повышению доступности жилья.

Задача увеличения темпов строительства качественного и недорогого жилья сегодня как никогда актуальна для Свердловской области. Связано это с необходимостью привлечения в регион квалифицированных трудовых кадров, решения демографической проблемы, своевременного расселения жителей ветхих и аварийных домов и т.д.

Если раньше государство брало на себя заботу об улучшении жилищных условий населения, то сегодня оно лишь создает стартовые условия для приобретения жилья. Только те граждане, чьи доходы ниже прожиточного минимума, могут рассчитывать на прямую помощь от государства, то есть получение так называемого социального жилья (предоставляемого на условиях найма). Конституционное право граждан на жилище фактически трансформировалось в право платежеспособного спроса на него, поэтому при оценке тенденций жилищного строительства часто говорят о доступности или недоступности приобретения жилья. Однако понятие "доступность приобретения жилья" до сих пор не имеет внятных экономических характеристик и часто используется как популистский термин.

Мы полагаем, что если широкие слои населения (бюджетники, молодые специалисты, работающие пенсионеры и пр.) могут купить или построить жилье, то оно доступно, если же новое жилье в основном скупается богатыми людьми, то ни о какой доступности речи быть не может. Чтобы жилье было доступным, должны выполняться следующие условия:

- жилье соответствует современным представлениям о комфорте (наличие отдельной спальни для каждого взрослого человека, гостиной, отдельного санузла и др.);
- средства на покупку квартиры можно заработать за 3 – 5 лет (20% от трудового стажа, необходимого для выхода на пенсию);
- стоимость жилья увязана с ежемесячными доходами населения;
- в обществе созданы условия для контроля за формированием цен на жилье;
- в регионе существует конкурентоспособная промышленность строительных материалов [1].

С 2006 года в стране действует программа "Доступное и комфортное жилье – гражданам России", главным организационно-финансовым механизмом которой является Федеральная целевая программа (ФЦП) "Жилище". На региональном уровне решить проблему дефицита жилья призвана "Программа действий по увеличению объемов строительства доступного жилья в Свердловской области на 2006 – 2010 годы". Основной акцент в ней сделан на создании условий для развития ипотечных отношений в жилищной сфере, поддержке граждан при строительстве некоммерческого жилья

и подготовке площадок под застройку. Однако реализация программы сталкивается с рядом проблем. Мы рассмотрим только некоторые из них:

- рост цен на жилье;
- диспропорция спроса и предложения на рынке жилья;
- нехватка и низкое качество строительных материалов.

Программа облегчила гражданам доступ к ипотечному кредиту. Это привело к тому, что на рынке появились дополнительные деньги. Строительные компании, мощности которых остались прежними, сразу отреагировали увеличением цен на свою продукцию. В частности, стоимость квадратного метра жилья в таком крупном городе области как Екатеринбург, за 2006 г. увеличилась на 103% (только в декабре рост цен составил 2,3%) [2].

С недавних пор в отечественной практике в качестве одного из индикаторов состояния рынка недвижимости используется коэффициент доступности жилья. Он рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м² к среднему годовому доходу семьи из трех человек. Чем выше значение этого коэффициента, тем больше времени требуется семье, чтобы накопить на жилье, и, следовательно, тем менее оно доступно.

Из таблицы 1 видно, что с 1999 по 2005 гг. значение коэффициента доступности на первичном рынке жилья изменилось с 5,3 до 4,2 [3 – 8]. Значит, возможность приобрести жилье для населения Свердловской области за этот период увеличилась. Вместе с тем, в 2005 г. значение коэффициента было выше установленного на этот год ФЦП "Жилище" норматива, равного 3,7. Увеличение цен в 2006 г., таким образом, привело к ухудшению ситуации с наличием в области доступного жилья.

Таблица 1

Доступность жилья в Свердловской области в 1999 – 2005 гг.

Показатели	1999 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.
Средняя стоимость м ² жилья, руб.	5200,0	7577,2	13112,0	14857,1	16003,5	20548,7	23500*
Среднедушевой доход семьи, руб./чел. в месяц	1460	2123	2969	3918	5278	6643,3	8358
Коэффициент доступности жилья	5,3	5,4	6,6	5,6	4,5	4,6	4,2

*В областном центре

Между тем, с 2001 г. в Свердловской области, как и в других регионах УрФО, объемы жилищного строительства стабильно увеличиваются (в среднем на 15,1% в год). К концу 2006 г. общая площадь построенных домов равнялась 1280,1 тыс.м² (62,7% от уровня 1990 г.) и по данному показателю область заняла второе место в округе (табл. 2) [9].

Одновременно с ростом объемов строительства увеличивается средняя площадь квартир и площадь, приходящаяся на одного жителя области. Например, если в 1995 г. эти показатели равнялись соответственно 60,0 и 16,2 м², то в 2005 г. – 83,0 и 20,2 м² [3, с. 205; 7, с. 32]. Рост этих двух показателей свидетельствует об улучшении комфортности строящегося жилья.

Таблица 2

Общая площадь введенных в действие жилых домов в УрФО в 1990 – 2006 годах, тыс.м² общей площади

Регион	1990 г.	1999 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.
УрФО, в том числе	6257	2297,2	2264,8	2642,4	2850,6	2810,8	3170,2	3556	4187,6
Курганская область	551	119,6	73,2	85,6	101,1	101,8	97,4	123,7	146,4
Свердловская область	2041	664,4	616,7	636,2	704,2	778,7	891	1105	1280,1
Тюменская область, в том числе	2129	788,7	905,8	1263,2	1339	1191,4	1373,8	1308,8	1526,5
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	810	282,9	355,2	689,3	683,4	582,9	703,8	582,2	620,4
Ямало-Ненецкий автономный округ	477	110,9	96,8	117,8	180,6	127,2	151,1	169,6	215,8
Челябинская область	1536	724,5	669,1	657,3	706,4	738,9	808,1	1018,6	1234,5

Вместе с тем, за эти десять лет произошло увеличение доли ветхого и аварийного жилья в общем жилищном фонде. Так, в 1995 г. этот показатель составлял 1,6% (1323,6 м²), а в 2005 – 1,8% (1634 м²). Таким образом, условия проживания отдельных категорий граждан только ухудшились. Как правило, решить свои проблемы самостоятельно они не могут, поэтому вынуждены надеяться на помощь государства. Только по официальным данным в 2005 г. нуждались в улучшении жилищных условий 100262 семьи [10, с. 6; 11, с.8 – 9]. То есть налицо диспропорция в структуре предложения: строится, главным образом, дорогое комфортное жилье, и при этом слабо учитываются нужды малоимущих групп населения.

Одной из причин дефицита дешевого жилья является нехватка в регионе строительных материалов, в том числе цемента, который широко применяется в индустриальном домостроении. Так, в связи с ростом строительного производства потребность региона в цементе оценивается в 8 – 10 млн. тонн. Между тем, сегодняшние объемы производства – 3,4 млн. тонн.

Многие виды строительной продукции проигрывают импортным аналогам по качеству, декоративным свойствам, технологичности применения, энергоэффективности и др. Например, в области на протяжении ряда лет наблюдается нехватка современных базальтовых утеплителей. При этом объем их производства ежегодно снижается на 7 – 8%, так как из-за низкого качества продукции местные производители не выдерживают конкуренции с игроками из других регионов. Аналогичная ситуация сложилась и с производством стекла: Ирбитский стекольный завод выпускает стекло по устаревшей технологии вертикального вытягивания. Качество такого стекла ниже, чем требуется при изготовлении современных стеклопакетов, поэтому оно применяется в основном при индивидуальном строительстве.

Промышленность строительных материалов по объективным причинам не может в полном объеме удовлетворить спрос со стороны строителей. Так, основные фонды в отрасли изношены на 50 – 60%, средний возраст агрегатов и механизмов – 17 – 20 лет. Ежегодно списывается 2% основных фондов, а обновляется – 1%. Из-за неудовлетворительного состояния основных фондов многие предприятия (за исключением, пожалуй, цементных заводов) загружены меньше чем наполовину от проектных мощностей [12, с. 29, 30].

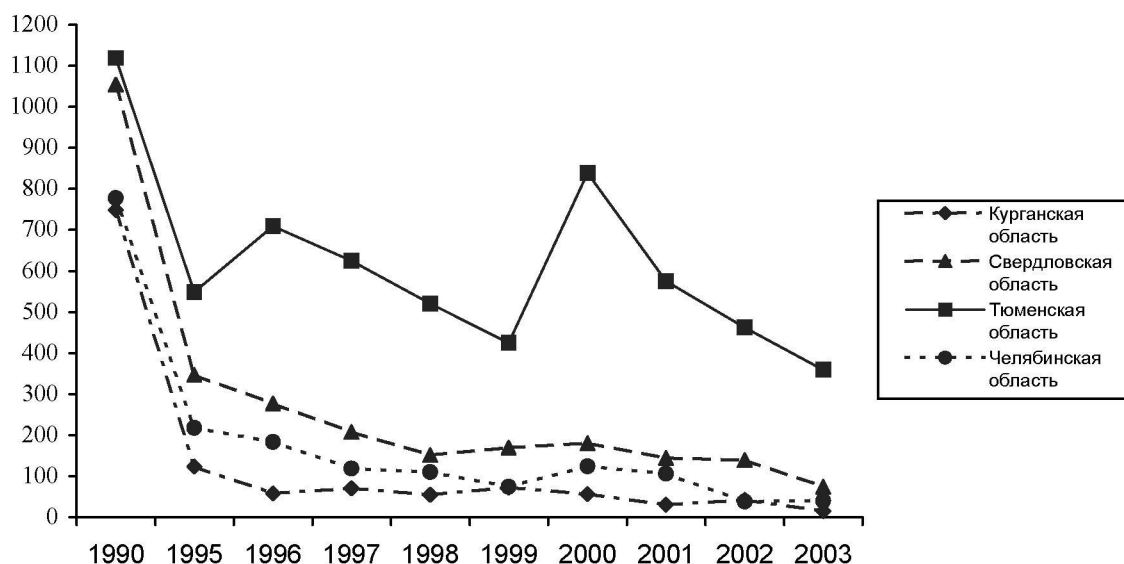
Как одно из решений проблемы нехватки доступного жилья сегодня предлагается развивать малоэтажное строительство и при этом активно использовать местные материалы, в том числе дерево. Это, по мнению экспертов, позволит значительно снизить себестоимость жилья, в полтора раза сократить сроки строительства, а также на 15 – 20% уменьшить расход топливно-энергетических ресурсов за счет сокращения затрат на производство цемента, бетонных и железобетонных конструкций [12, с. 33]. В качестве примера приводится Америка. Там идея массового строительства деревянных домов довольно успешно была реализована после Второй мировой войны, когда спрос на жилую недвижимость значительно обгонял предложение.

Еще до войны в США было создано федеральное управление жилищного строительства, которое гарантировало займы на строительство домов. В годы войны была принята социальная программа о льготном кредитовании строительства жилья для ветеранов. Она охватила более 10 млн человек. В дальнейшем возникла тенденция к появлению крупных строительных компаний, производивших дешевые малогабаритные дома. Эти дома были доступны представителям среднего класса, составляющего осно-

ву американского общества. В результате к 1990 году 45% населения страны проживало в пригородах крупных городов [13].

Несомненно, малоэтажное строительство может и должно развиваться, особенно в небольших городах области. Вместе с тем, нельзя не отметить трудности, с которыми может столкнуться реализация этой идеи:

1. Недостаток и плохое состояние дорог. В Америке развитию малоэтажного строительства способствовало наличие развитой сети автомобильных дорог. Между тем, в Свердловской области, как и в других регионах УрФО, на протяжении ряда лет происходило снижение объемов их строительства. С 1990 по 2003 г. наименьшее (в 3,1 раза) снижение показателя ввода в действие автомобильных дорог было в Тюменской области, наибольшее (в 49,2 раза) – в Курганской области. Свердловская область по объемам ввода автомобильных дорог занимала второе место в округе (см рис.), а по плотности – третье (54 км на 1000 км²) [14, с. 105; 15, с. 142; 16, с.196]. Большая часть существующих дорог была построена в 50 – 70-е гг. с учетом нагрузок в 4 – 6 раза ниже существующих. Таким образом, параллельно со строительством пригородных поселков надо будет строить дороги, а это потребует дополнительных бюджетных затрат.



Ввод в действие автомобильных дорог с твердым покрытием в УрФО, км

2. Нежелание населения строить деревянные дома для постоянного проживания. Американцы не покупают дома на века. Для них приобретение жилья – это, прежде всего, выгодное вложение капитала. Отсюда и стремление приобретать недорогие деревянные (главным образом, каркасные) дома и отказ от использования кирпича при строительстве (в лучшем случае он служит в качестве облицовки). Однако для большинства русских людей именно каменный дом является символом благополучия и достатка. Деревянные дома строятся, главным образом, в дачных поселках и деревнях. Таким образом, идея малоэтажного строительства, сама по себе хорошая, может привести к появлению серии элитных коттеджных поселков вокруг городов, а не к улучшению жилищных условий нуждающихся в этом людей.

3. Резкое подорожание деревянных конструкций и изделий. Спрос рождает предложение, а, значит, если строительство деревянных домов не будет поставлено на

поток (как в США), произойдет лишь резкий скачок цен на деревянные конструкции и изделия, еще больше ограничив доступность жилья.

Кроме того, подобное строительство не стимулирует развитие производственной инфраструктуры (как правило, коттеджные поселки имеют автономные системы жизнеобеспечения). Между тем, в области падают объемы строительства тепловых, водопроводных и канализационных сетей, а существующая коммунальная инфраструктура имеет высокий уровень износа (больше 60%). Так, ввод тепловых сетей с 1990 по 2003 гг. снизился в 3,1 раза, ввод канализационных сетей – в 6,4 раза. По количеству вводимых водопроводных сетей в 2003 г. Свердловская область находилась на уровне Курганской (4,5 км, или 10,7% от уровня 1990 г.) [14, 15].

Таким образом, излишний акцент на развитие малоэтажного строительства способен еще больше ухудшить ситуацию с жильем в области. Необходимо более взвешенно подходить к решению проблемы доступного жилья и более широко использовать зарубежный опыт.

В качестве мер, способствующих увеличению доступности жилья в области, мы предлагаем рассматривать:

1. Стимулирование строительства жилья для малоимущих граждан. Это позволит уже в обозримом будущем, а не через 10 – 20 лет, обеспечить очередников жильем и решить проблему ветхого жилья (учитывая нынешние темпы строительства и суммы, выделяемые на капитальный ремонт домов, можно сделать вывод, что количество ветхого жилья будет постоянно увеличиваться). Это можно достичь за счет:

- *установления четких критериев социального жилья.* Действующий Жилищный кодекс относит к категории социального жилье, предоставляемое гражданам на условиях найма (гл. 1, ст.19), но при этом не оговаривает его качественных характеристик. Понятно, что себестоимость такого жилья должна быть минимальна, но это ни в коем случае не должно отражаться на комфортности проживания в нем;
- *предоставления застройщикам участков при условии строительства на части из них социального жилья.* Это позволит ограничить темпы строительства элитного, наиболее выгодного для застройщиков, жилья и предотвратить злоупотребления на рынке жилой недвижимости (квартиры будут построены с учетом нужд определенной категории людей и иметь заданную площадь, а, значит, их невозможно будет перепродать по более высокой цене). В частности, в Великобритании застройщики обязаны возводить на 25 – 50% участка, выделяемого им под строительство, социального жилье;
- *создания системы жилищных ассоциаций* – некоммерческих организаций, занимающихся строительством, сдачей в аренду и содержанием жилья для малоимущих граждан. Подобные ассоциации действуют, например, в Нидерландах и Великобритании.

2. Ориентации при составлении прогнозов строительства жилья на количество квартир, а не на их общую площадь. Это даст лучшее представление о категориях вводимого жилья (элитное или социальное).

3. Разработка программ санации старого жилого фонда. Незамедлительное принятие таких программ позволит приостановить выбытие фонда, улучшить его качественные характеристики. Кроме того, это приведет к увеличению предложений на рынке жилья и снижению стоимости жилья. Такие программы действуют во Франции, США и др. странах.

4. Установление платы за жилые помещения с учетом износа здания. Сегодня при установлении платы за жилое помещение не учитывается износ дома. В итоге человек, живущий в панельной "хрущевке", платит столько же, что и человек, обладающий более современным жильем. Это приводит к тому, что у муниципалитетов пропадает всякая заинтересованность в модернизации жилого фонда. Между тем, в развитых странах (например, в Германии), плата за жилье формируется с учетом технического состояния дома.

Мы не считаем этот список исчерпывающим. Это тот минимум рекомендаций, выполнение которых, по нашему мнению, позволит улучшить жилищную проблему большей части населения области.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бочко В.С. Доступность приобретения жилья: что это такое?/ УрФО: Строительство. ЖКХ. 2004. № 5. С. 6.
2. Невинная И. Выше потолка не прыгнешь // Российская газета. Неделя. 2007. № 3. С. 7.
3. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2004. Стат. сб./ Росстат. М., 2004. 966 с.
4. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2001. Стат. сб. в 2 т. Т. 2 / Госкомстат России. М., 2001. 827 с.
5. Российский статистический ежегодник. 2004: Стат. сб. / Росстат. М., 2004. 725 с.
6. Российский статистический ежегодник. 2005: Стат. сб. / Росстат. М., 2006.
7. Уральский федеральный округ–2005: экономическая конъюнктура / Татаркин А.И., Важенин С.Г., Важенина И.С., Логинов С.В., Пузанов С.А. Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2006. 54 с.
8. Немытых Ю. Новая национальная утопия // Эксперт-Урал. 2005. № 17. С. 16.
9. Ввод в действие жилых домов: индикативная таблица [Электронный ресурс]: Режим доступа: http://www.gks.ru/scripts/db_inet/dbinet.cgi. (02.02.2007); О жилищном строительстве в 2006 году: оперативная информация 2006 года [Электронный ресурс]: Режим доступа: http://www.gks.ru/bgd/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d020/i02039r.htm. (02.02.2007).
10. Жилищный фонд Свердловской области: Стат. сб. / Федеральная служба гос. статистики. Свердловский обл. комитет гос. статистики. Екатеринбург, 2004.
11. Жилищный фонд Свердловской области: Стат. сб. / Федеральная служба гос. статистики. Территориальный орган Федеральной службы гос. статистики. Екатеринбург, 2006.
12. Немытых Ю. Страдания по кирпичу// Эксперт-Урал. 2006. № 15. 17-23 апр. С. 28-33.
13. Терентьев И., Плахов А. Застройка века [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.kommersant.ru/doc.html?DocID=739425&Issueld=36191>. (02.02.2007).
14. Строительство в России. 2002: Стат. сб. / Госкомстат России. М., 2002. 254 с.
15. Строительство в России. 2004: Стат. сб. / Росстат. М., 2004. 302 с.
16. Транспортная стратегия Уральского федерального округа/ Татаркин А.И., Гимади И.Э., Аверченко Л.М. и др.; под ред. А.И.Татаркина, И.Э.Гимади; РАН, УрО, Ин-т экономики. М.: ЗАО "Издательство "Экономика", 2004. 338 с.