

УДК 690(571.54)
ББК 38.1(2Рос.Бур)
Р 156

Р.А. Раднаева
Ассистент кафедры экономики,
Бурятский государственный университет, г. Улан-Удэ
ranzhit@mail.ru

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

В статье рассмотрено жилищное строительство в Республике Бурятия. Изучены основные проблемы, перспективы развития отрасли.

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

R.A. Radnaeva
Assistant of economic department of Buryat state university

SOME PROBLEMS AND PERSPECTIVES OF DEVELOPMENT DWELLER CONSTRUCTION REPUBLIC OF BURYATIA

The article is devoted to the dweller construction in Republic of Buryatia. Studied to the mains problems and perspectives development of industry.

Key words: dweller construction, average class, individual houses, dweller program, social-economical 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. человек), а 80 млн. человек 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 годы объем нового строительства был в два раза ниже, чем в предыдущие периоды. Объем ввода жилья с 61,7 млн. кв. м в 1990 г. упал до 33,8 млн. кв. м. в 2002 г. В 2003—2006 гг. в России в расчете на 1000 человек 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. человек в настоящее время живут в неблагоустроенных, а 4,2 млн. — в ветхих и аварийных домах. При этом ввод нового жилья не компенсирует старение жилого фонда¹.

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. кв. м жилья (1 кв. м 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. человек, в котором ежегодно вводится примерно 12 млн. кв. м (0,7 кв. м на человека), но и этого недостаточно, средняя жилая площадь на душу населения в России составляет 20 кв.м.

В программе социально-экономического развития Республики Бурятия на 2008-2010 годы и на период до 2017 года, 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 увеличение сбережений, что в совокупности приведет к оздоровлению финансовой системы региона и укреплению финансовых состояний предприятий.²

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

¹ Жилищное строительство как фактор демографической ситуации. /В.Белкин. В.Стороженко / Вопросы экономики №10, 2009 г.

² Программа социально-экономического развития Республики Бурятия на 2008-2010 годы и на период до 2017 года

- 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 годы, 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 наследия города, в результате которых страдает пресловутый средний класс. Согласно концепции территориального развития города Улан-Удэ до 2030 года, где как и в программе социально-экономического развития Республики Бурятия рассматриваются три сценария, в оптимистично-реалистичном сценарии город должен расширяться в южном направлении вдоль трассы Улан-Удэ-Кяхта. Населенные пункты Вознесенка и Нижний Саянтуй превращаются в современные благоустроенные поселки³. 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

³ Концепция территориального развития города Улан-Удэ до 2030 года

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 года 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, национальный 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 долларов США, тогда как в провинциальных городах страны от 500 до 700 долларов 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 обработки⁴.

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. Жилищное строительство как фактор демографической ситуации. /В.Белкин. В.Стороженко / Вопросы экономики №10, 2009 г.
2. Концепция территориального развития города Улан-Удэ до 2030 года
3. Официальный сайт Росстата www.rosstat.ru

⁴ Официальный сайт Росстата www.rosstat.ru

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