

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ФАКТОР ДЕМОГРАФИЧЕСКОЙ ДИНАМИКИ

И. Н. Суяшова, В. Г. Петайкин, студенты 2 курса архитектурно-строительного факультета ГОУВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П.Огарева»

Н. П. Мышкина, доцент кафедры экономической теории ГОУВПО «Мордовский государственный университет имени Н.П. Огарева»

В статье раскрыта тема жилищной политики в современной ситуации, предложены способы повышения объемов строительства и его доступности для населения, способствующие решению демографической проблемы России.

Ключевые слова: жилищное строительство, потребность в жилье, благоустройство.

Демографическая ситуация остается одной из самых острых проблем современной России. По оценкам Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2010 года составила 141,9 млн человек и с начала года уменьшилась на 41,7 тыс. человек. По данным социологических опросов, семей, желающих стать многодетными, в пять раз больше фактического количества. Однако 60% населения России не стремятся заводить детей в силу социально-экономических ограничений: нехватки жилой площади, низких доходов, дорогостоящих и некачественных медицинских услуг.

В нашей стране потребность в жилье удовлетворена в наименьшей степени. В плохих жилищных условиях проживает 42% населения (60 млн. человек), а 80 млн. человек желают их улучшить. Однако 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 половине российских регионов более 60% водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей и подстанций требует замены [2]. Между тем для большей части территории страны характерен суровый резкоконтинентальный климат: короткое лето и продолжительная холодная зима, и существенную часть жизни население проводит в помещениях. Поэтому потребность россиян

в капитальном жилье очень высока. По показателю обеспеченности жильем Россия отстает даже от стран Восточной Европы.

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 в 2002 г. до 33,8 млн. кв. м. 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, и 4,2 млн. в ветхих и аварийных домах. При этом ввод нового жилья не компенсирует старение жилого фонда [6]. Ситуацию усугубляет тот факт, что основу жилищного фонда в России составляют малогабаритные двухкомнатные квартиры, которые в перспективе будут мало соответствовать потребности населения (таблица 1).

Т а б л и ц а 1

Распределение жилых помещений по числу комнат

Страна	Год	Жилые помещения с числом комнат, в процентах		
		Менее 3	3-5	6 и более
Россия	2006	63,4	36,6	-
Германия	2003	8,3	70,7	21,0
Дания	2005	24,8	61,4	6,0
Нидерланды	2002	9,3	76,7	14,0
Финляндия	2004	24,4	62,1	12,5
Франция	2002	18,3	65,5	16,3

На наш взгляд, замедление роста жилищного строительства в России обусловлено следующим.

Прежде всего, не урегулированы вопросы выделения земли под строительство: 90% земельных участков предоставляется без открытых аукционов, а зачастую и с прямым нарушением Земельного кодекса РФ.

Дифференциация территориальных рынков жилья, связанная с природно-экономическими, социальными, транспортными и экологическими различиями, требует анализа востребованности жилищных программ и соответствующего управления воспроизводственными процессами в регионах. Успех подобных программ зависит от состояния доходов населения, наличия на данной территории свободных земельных площадок, инженерно-инфраструктурных и строи-

тельных мощностей.

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. Ежегодный ввод жилья в размере 0.5 кв. м на душу населения не позволит приблизиться к их уровню даже к середине XXI в.

Уровень обеспеченности населения жильем зависит от его доступности, т.е. возможности приобрести жилье потребителем. Реализация этой возможности зависит от следующих факторов: стоимости жилья; стоимости ипотечного кредита (процентной ставки) и других условий ипотечного кредитования; совокупного дохода домохозяйств, величины налога на недвижимость, уровня платы за жилищно-коммунальные услуги, размера страховых выплат и т.д.

В России доступность жилья определяют такие факторы, как локальный характер рынков жилья и высокая территориальная дифференциация доходов населения. Усугубляет проблему низкая мобильность населения России. В странах Восточной Европы на неравенство доходов влияют природно-климатические условия, тендерный состав населения, количество детей и пенсионеров, уровень образования и др. Однако нигде местоположение, а вследствие этого расслоение населения по доходам не имеет столь большого значения в миграционных предпочтениях, как в России.

Для анализа доступности жилья было использовано два ключевых индикатора. Первый индикатор – коэффициент доступности жилья – рассчитывается как соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м и среднегодового совокупного денежного дохода семьи из трех человек. Он характеризует соотношение цен на рынке жилья и уровня доходов населения и используется в различных модификациях. Вторым индикатором – доля семей, имеющих возможность на собственные и заемные средства приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, – позволяет более точно и комплексно оценить доступность приобретения жилья на основе данных о распределении населения по уровню доходов и усло-

вий предлагаемых на рынке ипотечных кредитов.[1]

Заметим, что поквартирный учет потребности и доступности жилья до сих пор проводится исходя из средней величины квартиры 54 кв. м, однако, по данным Росстата, средний размер строящихся квартир достигает 85 кв. м. Средняя жилая площадь на душу населения в России в настоящее время составляет около 20 кв. м, тогда как в Скандинавских странах – 75, в США и Канаде – 70, в Германии – 50, во Франции – 43, в странах Восточной Европы – 35 кв. м. В Китае в результате интенсивного строительства в последние 20 лет обеспеченность жильем в расчете на одного жителя к 2020 г. достигнет 30 кв. м. Не меньшие контрасты наблюдаются при сопоставлении крупных городов России и Европы.

В развитых странах в городах установилось соотношение – «стоимость одного квадратного метра жилья эконом-класса примерно равно среднемесячной заработной плате». Это делает его доступным для широких слоев населения. В России между ними существует принципиальный разрыв. В 2006 г, среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 10,6 тыс. руб., а стоимость 1 м жилья на первичном рынке – 36,2 тыс. р., на вторичном – 36,6 тыс. р. В последующие годы такое соотношение практически стабилизировалось.

Следует отметить, что жилище современного человека предъявляет высокие требования к перспективным потребностям населения и уровню его благоустройства. Число комнат в жилище должно быть равно числу членов семьи плюс одна общая. Однако низкая платежеспособность российских семей ориентирует их основную часть даже при приобретении нового стандартного жилья в лучшем случае на число комнат, равное числу членов семьи или на одну меньше. А это означает, что через 10-15 лет значительная часть относительно нового жилищного фонда не будет отвечать потребностям населения. Кроме этого благоустройство жилищного фонда России еще не соответствует современным потребностям населения. Особенно важным является отсутствие водоснабжения даже в значительной части городского жилищного фонда, а также в малых

городах и сельской местности. Такое отставание здесь видно из сопоставления отечественных показателей с уровнем благоустройства жилищного фонда Финляндии и Швеции – стран, находящихся в схожих природно-климатических и расселенческих условиях (таблица 2) [3].

Т а б л и ц а 2

Жилые помещения, оборудованные основными видами благоустройства

Страна	Жилые помещения оборудованные, в процентах		
	водопроводом	канализацией	отоплением
Россия, 2006 г.	76	72	81
Финляндия 2004 г.	98,4	96	92,6
Швеция 2004 г.	100	100	100

В современных условиях можно выделить основные механизмы улучшения жилищных условий, затрагивающих различные группы населения.

Первый – получение жилья бесплатно от государства на основе социальных норм. На его основе имеют возможность улучшить свои жилищные условия: очередники, выселяемые из ветхого и аварийного жилищного фонда, а также малокомфортабельного сносимого жилья (прежде всего пятиэтажек застройки 1950-1960-х гг.), потерявшие жилище в результате природных, техногенных и других катастроф: законодательно утвержденные льготные категории граждан, имеющие право на жилищные субсидии на получение жилья. Осуществляется также выдача жилищного сертификата на приобретение жилища определенной стоимости. Этот метод доказал свою практическую эффективность, хотя существует проблема, связанная с его реализацией, которая заключается в несоответствии стоимости сертификата и реальной стоимости жилья на рынке. Достоинством этого механизма является возможность приобретения жилища в том регионе страны, который предпочтителен его получателю.

Второй – приобретение жилья путем его покупки за счет собственных средств, в том числе в кредит. К этой категории можно отнести и семьи, получающие государственные дотации на частичную компенсацию понесенных затрат. Потенциальный круг семей покупателей жилья оценивается специалистами примерно в 12% их общего числа, что не соответствует продекларированным концептуальным установкам жилищной политики.

Третий – приобретение жилья по схеме социального найма. Круг таких семей был очерчен выше. Решение вопроса о предоставлении жилья такой категории населения происходит медленно вследствие недостаточного размера финансирования. Так, в 2007 г. улучшило свои жилищные условия лишь 4% семей очередников [5].

Современный финансовый кризис резко обострил проблему финансового обеспечения жилищного строительства и сохранения жилищно-строительного комплекса. Один из выходов видится в существенном увеличении строительства жилья за счет государства. Это является как прямой поддержкой самого жилищно-строительного комплекса и связанных с ним отраслей: строительных материалов, черной металлургии и других, так и решением демографической проблемы.

Исходя из всего вышеназванного, можно сделать вывод, что только при ежегодном объеме жилищного строительства в 200 млн кв. м можно будет говорить о новом социально ориентированном облике жилищной сферы. Чтобы обеспечить такой объем строительства, на наш взгляд требуется:

- разработать четкие правила покупки, продажи и предоставления прав аренды земли под жилищное строительство;
- осуществлять финансирование жилищной строительства на конкурсной основе;
- ввести систему государственных гарантий инвесторам за счет средств Резервного фонда и международных резервов;
- развивать новые направления строительства – усадебную застройку, кооперативные и муниципальные формы строительства жилых домов;
- восстановить и развивать научно-исследовательскую и проектно-конструкторскую базу жилищного строительства;
- развивать отечественное производство и увеличить импорт строительного оборудования и материалов.

В России 77% населения проживает в многоквартирных домах. В то же время в США 2/3 жилищного фонда составляют индивидуальные дома. В Скандинавии 90% жилищного фонда составляют индивидуальные дома.

динавских странах до 80% всех жилых домов деревянные, разнообразного архитектурно-строительного качества. Современные технологии и оборудование позволяют при минимальных трудовых и энергетических затратах, с высокой эффективностью и в кратчайшие сроки реализовать проекты деревянных домов любой сложности, индивидуализированного облика и отделки. Для стимулирования усадебной застройки можно предложить следующие меры:

- бесплатное предоставление земли (в собственность или на основе аренды до 49 лет) под строительство индивидуального жилья в случае неиспользования ее прежним владельцем в течение трех лет;

- 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;

- прогрессивное налогообложение неиспользуемых жилых помещений, мастерских и др. При неуплате налога в срок объект изымается у владельца и передается новому заявителю.

Форсированное строительство жилья должно выступать необходимой предпосылкой формирования достаточно многочисленного среднего класса. При всей его неоднородности главной составляющей имущественного ценза должен быть благоустроенный собственный дом или достаточно просторная комфортабельная квартира. По этому критерию к среднему классу можно причислить 2/3 населения Западной Европы и около половины населения Венгрии и Чехии.

Вводимое жилье должно соответствовать не только современным, но и перспективным потребностям. Поэтому целесообразно частично использовать финансовые ресурсы относительно обеспеченных очередников с их согласия для предоставления им жилья большей площади и комфортности по сравнению с нормативной. Представляется, что должна быть создана система предоставления жилья на условиях его коммерческого найма [4]. Это позволит повысить

мобильность рабочей силы, улучшить жилищные условия той части населения, которая не имеет реальных возможностей для их позитивного изменения и в то же время не относится к малоимущей категории, которая может рассчитывать на получение жилья социального найма на основе норм Жилищного кодекса.

Следует поощрять путем пониженных налоговых ставок сдачу жилья в аренду на рыночных условиях как отдельными гражданами, так и организациями, аккумулирующими средства населения для постройки «доходных домов» (специально предназначенных для их сдачи в аренду). Это частично позволит решить проблему обеспеченности населения жильем.

Не задействованными резервами развития являются, на наш взгляд, возрождение и создание новые малых и средних строительных фирм.

И дело не только в изменении объемов и структуры строительства. Необходимы перестройка сознания, радикальное обновление и переориентация жилищной программы. Не разрушая имеющегося строительного комплекса России, основанного на деятельности крупных строительных организаций, следует активнее задействовать скрытые ресурсы человеческой инициативы, стимулировать жилищное строительство не только в крупных, но и в малых городах и селах, на благополучных и депрессивных территориях.

Таким образом можно надеяться, что в результате массового жилищного строительства проблема обеспеченности россиян жильем в ближайшие десятилетия будет решена, демографическая ситуация улучшится и численность населения России к середине XXI в. достигнет 160 млн. человек.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ

1. Белкин В.Д. «Прогноз 2020» нуждается в существенной доработке / В.Д. Белкин, В.П. Стороженко // Экономическая наука современной России. – 2008. – № 3.
2. Вишневский А.Г. Население России в первой половине нового века / А.Г. Вишневский, Е.М. Андреев // Вопросы экономики. – 2001. – №1.
3. Косарева Н. Об оценке доступности жилья в России / Н. Косарева, А. Туманов // Вопросы экономики. – 2007. – №7.
4. Кудашов Е.А. Программа жилищного строительства: доходы населения и социальные результаты / Е.А. Кудашов – Сб. тр. МИЭС. – М., 2007. – Вып. 3.
5. Российский статистический ежегодник 2007.
6. Россия и страны — члены Европейского союза / Росстат. М. 2007
7. Шевяков А.Ю. Неравенство и формирование новой социальной политики государ-

ства / А.Ю. Шевяков // Вестник Российской академии наук. – 2008. – Т. 78. – №4.