

Е. Е. Баландина

Проблемы и перспективы обеспечения жильем населения Ярославской области (на примере малых городов)*)

Научный руководитель: к. э. н. Е. Ф. Земяк

Аннотация. Данное исследование посвящено жилищной проблеме в Ярославской области, и, в частности, проблеме улучшения жилищных условий для населения в малых городах Ярославской области. В работе рассматривается динамика жилищного строительства, состав жилищного фонда по различным аспектам благоустройства и степени износа. Также рассматриваются областные и муниципальные целевые программы по строительству жилья. Оцениваются категории населения Ярославской области, способные приобрести жилье по рыночным ценам или улучшить жилищные условия. На основе исследованных аспектов проблемы разработаны предложения по улучшению жилищных условий населения Ярославской области.

1. Введение

Жилищная проблема является одной из наиболее актуальных социальных проблем общества в современной России, и от ее решения во многом зависит уровень социального благополучия населения. Не решив проблему жилищного обеспечения, невозможно успешно решать задачи экономического и социального развития общества.

Ярославская область находится в Центральном ФО. Она в определенной мере является типичной для областей РФ, расположенных в европейской части страны. Соответственно типичны и проблемы жилья как в целом по области, так и по малым городам. И одной из основных задач правительства области должно быть решение проблемы улучшения жилищных условий граждан области.

*) Представлено по тематике: *Экономический анализ регионального развития, Социальные и экологические аспекты экономического развития.*

2. Цель, задачи и методы исследования

Цель исследования: на основе анализа существующих жилищных проблем Ярославской области разработать предложения по поддержке граждан в улучшении жилищных условий.

Перед нами поставлены следующие задачи:

- (1) Изучить существующий жилищный фонд Ярославской области;
- (2) Выявить динамику ввода жилья по Ярославской области в целом и по малым городам области, в частности;
- (3) Изучить основы государственной и областной поддержки в направлении улучшения жилищных условий населения;
- (4) Оценить категории населения, способные приобрести жилье или улучшить жилищные условия;
- (5) Разработать предложения по улучшению жилищных условий населения Ярославской области.

Методы исследования: Статистические методы исследования рядов динамики, метод статистических таблиц и графический метод.

3. Жилищный фонд Ярославской области

Площадь жилищного фонда Ярославской области на конец 2006 года составила 29,8 млн. кв. м, при этом удельный вес городского жилищного фонда составил 76,4% [2]. За последние 6 лет (2000–2006 гг.) прирост общего жилищного фонда составил 1,1 млн. кв. м или 4,1% (табл. 1). Жилищный фонд в малых городах Ярославской области: Переславле–Залесском, Ростове, Тутаеве, Угличе на конец 2006 г. составил 3385 тыс. кв. м, за 2000–2006 гг. он увеличился по отдельным городам на 1–9%.

За 6 лет (2000–2006 гг.) доля жилищного фонда Ярославской области, находящегося в собственности граждан, увеличилась и составила 70%. Площадь жилищного фонда, находящегося в собственности государства, за этот же период снизилась почти в 2 раза, а площадь муниципального жилищного фонда снизилась на 22% [2]. В г. Переславле–Залесском на конец 2006 года почти 70% жилищного фонда находилось в частной собственности населения, 22,5% — в муниципальной и 9% — в государственном владении.

ТАБЛИЦА 1. Динамика жилищного фонда Ярославской области (на конец года, площадь жилищ)

	Всего, тыс. кв. м		Темп роста, %
	2000	2006	
Ярославская область	28 628	29 777	104.1
г. Переславль – Залесский	880	961	109.2
г. Ростов	731	774	105.9
г. Углич	746	779	104.4
г. Тутаев	861	871	101.2

Увеличение частного жилищного фонда означает, что ответственность за сохранение и ремонт жилья переходит от государства и муниципального образования к населению. И, с другой стороны, уменьшение доли муниципального и государственного жилищного фонда приводит к нехватке жилья для социального найма, что в некоторой мере помогло бы решить проблему граждан, стоящих в очереди на получение жилья.

На конец 2006 г. около 70% площади жилищного фонда Ярославской области и г. Переславля–Залесского оборудовано ваннами и горячим водоснабжением, около 80% — водопроводом. Более 80% жилищного фонда оборудовано центральным отоплением и газом [2]. Такой высокий уровень благоустройства требует большого внимания, а значит и требует значительных вложений в сохранение и ремонт жилищного фонда.

В последнее время наблюдается повсеместное старение жилищного фонда Ярославской области. С каждым годом увеличивается площадь и доля ветхого жилья в связи с малыми объемами его ликвидации. В результате этого на конец 2006 года в Ярославской области площадь ветхого и аварийного жилищного фонда составляла 1397 тыс. кв. м или 4,7% от общей площади (табл. 2). За последние 6 лет (2000–2006 гг.) этот жилищный фонд увеличился почти на 60% [2].

Средний „возраст“ имеющегося в области жилищного фонда — 25 лет. И естественно, за такой период здания жилищного фонда изнасились. Более половины зданий жилищного фонда Ярославской области имеют степень износа от 31 до 65%, 10,4% зданий — степень износа 66–70%, а 2,1% зданий изношены на 70% [2] (находятся в аварийном

ТАБЛИЦА 2. Динамика и распределение ветхого и аварийного жилищного фонда в Ярославской области (тыс. кв. м площади)

	2000	2002	2003	2004	2005	2006
Всего по области в % к 2000 г.	878,3 100,0	1335,7 152,1	1329,4 151,4	1418,4 161,5	1362,3 155,1	1397,1 159,1
г. Переславль - Залесский в % к 2000 г.	29,4 100,0	25,5 86,7	25,1 85,3	25,1 85,3	25,1 85,3	25,1 85,3
г. Ростов в % к 2000 г.	30,4 100,0	33,0 108,6	32,5 106,9	32,5 106,9	24,4 80,3	25,0 82,2
г. Углич в % к 2000 г.	42,5 100,0	60,8 143,1	59,7 140,5	59,7 140,5	64,2 151,1	63,9 150,4
г. Тутаев в % к 2000 г.	24,4 100,0	27,3 111,9	26,8 109,8	26,4 108,2	25,5 104,5	36,5 149,6

состоянии). В малых городах Ярославской области — г. Переславле-Залесском, г. Ростове, г. Угличе и г. Тутаеве — ситуация с распределением жилищного фонда по степени износа подобна (рис. 1).

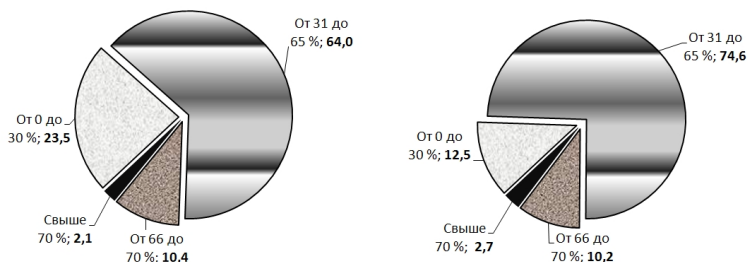


РИС. 1. Распределение жилищного фонда Ярославской области по степени износа (на конец 2006 г.; процентов)

Анализ состояния жилищного фонда Ярославской области показывает, что он находится не в лучшем состоянии. Некоторым домам уже более 40–50 лет, и при этом они не ремонтировались капитально более 10 лет, а в некоторых случаях, даже более 20 лет. Если рассмотреть динамику площадей жилищ, которые были капитально отремонтированы, можно увидеть, что за 2000–2006 гг. она в целом не изменилась — в среднем 224 тыс. кв. м или 0,7% за год. Ежегодно

в среднем затраты на капитальный ремонт жилых домов составляют всего 14 тыс. руб. на 1 кв. м общей площади отремонтированных домов.

За 26 лет (1980–2006 гг.) обеспеченность жителей области жилой площадью увеличилась на 54% и в 2006 году составила 22,6 кв. м в среднем на 1 жителя.

Число семей, состоявших на учете на 01.01.2007 г., в целом по области составило 21,6 тыс. единиц (рис. 2). За 6 лет (2000–2006 гг.) этот показатель снизился на 36% (или на 12,1 тыс. единиц). Эти снижения в основном произошли в результате усложнения процедуры оформления и постановки на очередь семей, изменения правил определения категорий населения, нуждающихся в жилье. За этот же период число семей, улучшивших жилищные условия, снизилось более чем в 2 раза (на 973 единицы). Если в 2000 году получили жилье 1700 семей, или 5% семей, то в 2006 году эта цифра снизилась до 727 семей, что составило всего 2,6% от состоявших на учете на 01.01.2006 г. [2].

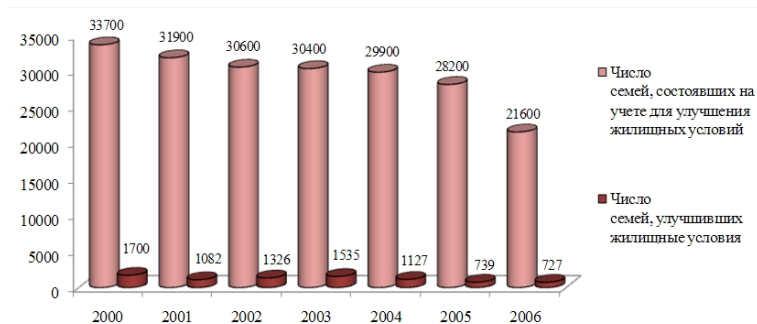


Рис. 2. Динамика улучшения жилищных условий и очередность на получение жилья семей Ярославской области в 2000–2006 гг.

Из общего числа семей, состоявших на учете в Ярославской области к концу 2006 г., почти половина (10 376 семей) состоят 10 и более лет, 13,3% (2887 семей) — проживают в ветхом и аварийном жилищном фонде, 25,3% (5475 семей) — проживают в коммунальных квартирах и общежитиях.

4. Ввод в действие жилых домов

За последние 16 лет (1990–2006 гг.) ежегодный ввод в действие жилых домов в Ярославской области снизился почти в 3 раза. Если в 1990 г. всего было построено 671 тыс. кв. м, то через 5 лет — в 1995 г. — построили на 57% меньше — 288 тыс. кв. м [2] (рис. 3).

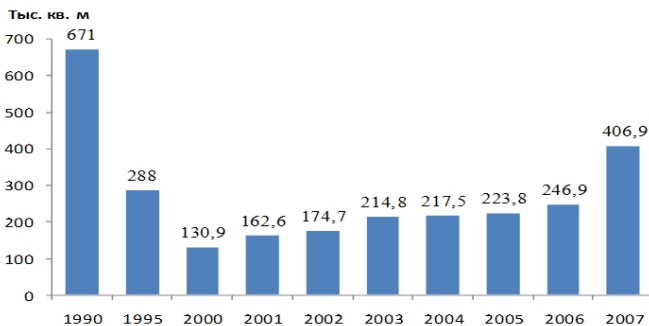


Рис. 3. Динамика ввода в действие жилых домов по Ярославской области

В 2000–2002 гг. ввод в действие жилых домов сократился в среднем до 150 тыс. кв. м в год. Только начиная с 2003 года строительство и ввод жилья постепенно стали увеличиваться, и в 2006 году было построено 247 тыс. кв. м, что в 2,7 раза меньше, чем в 1990 г.

В малых городах Ярославской области строительство жилья происходит очень малыми объемами (рис. 4). За последние 6 лет (2000–2006 гг.) ежегодно вводили не более 0,25 кв. м/чел., что является крайне низким показателем. А в г. Тутаеве ввод жилья в последние годы практически не ощущим — менее 0,05 кв. м/чел. Если ввод жилья такими объемами продолжится, то обеспечить всех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, станет возможным только через несколько десятков лет [3].

Основной причиной низких показателей ввода жилья, по нашему мнению и по мнению специалистов, является высокая себестоимость и стоимость строительства. Себестоимость строительства в первую очередь состоит из совокупности затрат, связанных непосредственно с возведением объекта строительства. Затраты на строительные материалы составляют 50–55% себестоимости строительства [5]. Основные строительные материалы — это железобетонные конструкции,

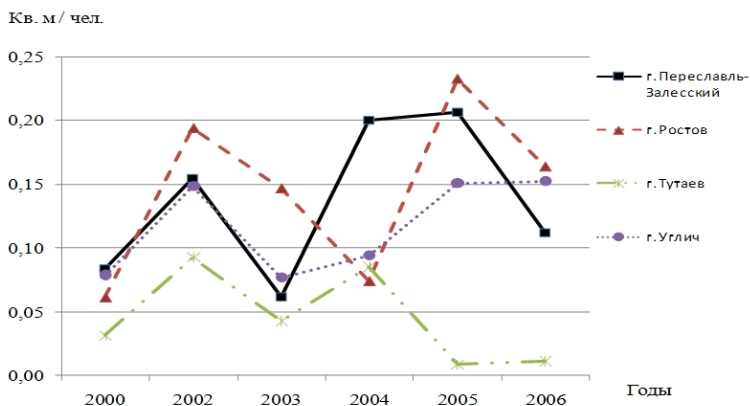


РИС. 4. Динамика ввода жилья в малых городах Ярославской области

цемент, кирпич, песок, щебень. В последние годы среди основных строительных материалов наибольшими темпами увеличивается стоимость цемента. Так, только за 2007 год в целом по стране цена на цемент увеличилась на 89–139% [4], а по Ярославской области — на 93% [8](табл. 3).

ТАБЛИЦА 3. Динамика средних цен на основные виды стройматериалов по Ярославской области в 2007 году (рублей)

Название стройматериалов	Январь	Декабрь	Декабрь в % к январю
Плиты покрытий и перекрытий многопустотные, за куб.м	4761	9600	201,6
Бетон товарный, за куб.м	2878	4033	140,1
Раствор товарный, за куб.м	3010	3457	114,9
Кирпич силикатный, за куб.м	4570	6360	139,2
Песок, за куб.м	167	194	116,2
Цемент, за т	2790	5388	193,1
Асфальто - бетонная смесь, за т	1674	2761	164,9
Трубы стальные вологазопроводные, за т	23696	26942	100,9

В результате роста цен на цемент резко увеличивается стоимость стройматериалов, в состав которых входит цемент: плиты покрытий

и перекрытий, асфальто-бетонные смеси и сам бетон. Цены на эти материалы по Ярославской области за 2007 год выросли в 1,4–2 раза.

Таким образом, высокий рост стоимости стройматериалов тормозит развитие строительства не только в Ярославской области, но и в стране в целом. Сдерживание роста цен на основные строительные материалы должно быть одной из главных задач правительства области и правительства страны.

5. Областные целевые программы по поддержке граждан в улучшении жилищных условий

Стратегической целью государственной жилищной политики в России является создание рынка доступного и комфортного жилья, удовлетворяющего жилищные потребности населения. На основании постановления Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2005 года №865 „О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы „Жилище“ на 2002–2010 годы“ во всех субъектах Российской Федерации организована работа по реализации приоритетного национального проекта „Доступное и комфортное жилье — гражданам России“ [7]. В числе первоочередных стоит задача формирования рынка доступного жилья через создание условий для сбалансированного увеличения платежеспособного спроса населения на жилье.

В Ярославской области было принято несколько областных целевых программ по поддержке граждан, проживающих на территории Ярославской области, по улучшению жилищных условий и/или приобретению жилья. В частности, областная целевая программа „Государственная поддержка граждан, проживающих на территории Ярославской области, в сфере ипотечного жилищного кредитования“, рассчитанная на 2008–2009 гг., позволит несколько улучшить жилищные условия населения области с помощью ипотечных жилищных кредитов. Областная целевая программа „Государственная поддержка молодых семей Ярославской области в приобретении (строительстве) жилья“, рассчитанная на 2008–2009 гг., обеспечивает государственную поддержку молодым семьям Ярославской области в решении жилищных проблем. Аналогичные программы приняты и на уровне муниципальных образований [6].

Участвовать в этих областных и муниципальных программах могут только те семьи, которые состоят на очереди на получение жилья и еще несколько категорий семей, количество которых ограничено. Большинству семей, которые не попадают под подобные жилищные программы, приобрести жилье или улучшить жилищные условия практически невозможно.

6. Оценка категорий населения, способных приобрести жилье или улучшить жилищные условия в Ярославской области

Министерство регионального развития РФ ежеквартально утверждает норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья [9]. Исходя из этого норматива определяется норматив стоимости 1 кв. м общей площади жилья для предоставления субсидий населению на покупку жилья или улучшение жилищных условий. На I квартал 2008 г. этот норматив утвержден в размере 23,4 тыс. руб. по Российской Федерации и в размере 25,9 руб. в Ярославской области [1].

На самом же деле фактические рыночные цены на жилье намного отличаются от утвержденных. В частности, в конце 2007 года средняя фактическая цена за 1 кв. м общей площади в Ярославской области составила: на первичном рынке жилья — 43716 руб., на вторичном рынке — 36918 руб. [8].

Более детально анализ рынка жилья был выполнен нами на примере г. Переславля-Залесского в течение 2007–2008 гг. В марте, в сентябре 2007 года и в марте 2008 года были проведены опросы (по телефону) потенциальных продавцов квартир в г. Переславле-Залесском и собрана информация о стоимости этих квартир (табл. 4). При каждом опросе были собраны данные о 20–22 квартирах. Обобщенные результаты этого опроса показали, что только за последний год стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке увеличилась на 44 % и составила в марте 2008 г. в среднем 53 тыс. руб. за 1 кв. м.

Цены на жилье в последнее время увеличиваются высокими темпами не только в городе Переславле-Залесском и в Ярославской области, но и повсеместно по России. При этом финансовые возможности большинства граждан страны увеличиваются не столь высокими темпами, поэтому доля граждан, способная приобрести жилье или улучшить жилищные условия, относительно невелика.

В Ярославской области у значительной части населения основным источником доходов является заработная плата. В 2007 году

ТАБЛИЦА 4. Динамика стоимости 1 кв. метра на вторичном рынке жилья г. Переславля–Залесского (тыс. руб./кв. м)

	Март 2007 года	Сентябрь 2007 года	Март 2008 года	Март 2008 в % к марту 2007
Однокомнатные	37,34	43,75	53,33	142,8
Двухкомнатные	37,11	44,35	52,78	142,2
Трехкомнатные	36,41	40,23	58,01	159,3
Четырехкомнатные	35,71	41,70	47,41	132,8

средняя начисленная заработная плата работников составила в области 11242 руб. [8]. В том числе, в малых городах (г. Ростове, г. Переславль–Залесском, г. Угличе, г. Тутаеве) средняя заработная плата составляет 9–11 тыс. руб.

Если рассмотреть заработки работников в этих городах по отдельным видам экономической деятельности, то видно их расслоение по уровню этого вида дохода. Например, в г. Переславль–Залесском в 2007 г. средняя заработная плата составила 10563 руб., по отдельным видам экономической деятельности она варьирует от 4353 руб. до 19755 руб. (рис. 5).



Рис. 5. Средняя заработная плата работников по отдельным видам экономической деятельности в г. Переславль–Залесском в 2007 году (по крупным и средним предприятиям)

Если городская семья будет приобретать квартиру по средней рыночной стоимости 2 000 тыс. руб. с рассрочкой на 20 лет, то ежемесячный платеж, с учетом среднего процента за кредит по ипотеке (17%) и других услуг банка, составит почти 12 тыс. руб. ($2\,000\,000 : 20 = 100\,000$ руб. — сумма платежа в год; $100\,000 \text{ руб.} : 12 = 8334$ руб. — ежемесячный платеж; $8334 \times 1,17 \times 1,25 = 11835$ руб.).

По нашим расчетам, из всех работников, занятых в экономике малых городов, в частности в г. Переславле-Залесском, при приобретении жилья на собственную заработную плату может рассчитывать только небольшая часть работников, занятых в обрабатывающих производствах, в строительстве, в государственном управлении и обеспечении военной безопасности, в финансовой деятельности. В целом доля работников этих видов деятельности составляет 23% от общего числа занятых в экономике города работников и всего 10% — от общей численности населения г. Переславля-Залесского.

Таким образом, большая часть населения Ярославской области не в состоянии приобрести жилье или улучшить жилищные условия по рыночным ценам, несмотря на имеющиеся областные программы и высокий уровень средней заработной платы.

7. Предложения по улучшению жилищных условий населения Ярославской области

Основное внимание правительства Ярославской области и Российской Федерации в целом должно быть направлено на улучшение жилищных условий населения. Несмотря на имеющийся жилищный фонд и среднюю обеспеченность жильем населения Ярославской области, жилищная проблема остается актуальной. Ремонт жилья происходит очень медленно и незначительными объемами. Строительство жилья сократилось почти в 3 раза по сравнению с уровнем 90-х годов, а стоимость строительных материалов и жилья растет несоизмеримо с доходами населения, остро нуждающегося в жилье. Уровень средней заработной платы большей части населения не позволяет приобрести жилье и/или улучшить жилищные условия по ежедневно растущим рыночным ценам, а областные целевые программы по поддержке граждан в улучшении жилищных условий решают проблему только узкой категории населения области.

Мы предлагаем разработать общую государственную концепцию (стратегию, программу) по улучшению жилищных условий населения. В этой концепции, в частности, должен быть заложен дифференцированный подход к строительству различных типов жилья для различных категорий населения:

- (1) **Социальное жилье** — предоставляется по договорам социального найма только во временное пользование малоимущим гражданам и гражданам, нуждающимся в социальной поддержке с дифференцированной платой за наем в зависимости от уровня доходов (малоимущим, к примеру — бесплатно, с постоянным контролем их уровня доходов);

Финансирование: Стоимость строительства жилья = 70 % (государственный бюджет) + 20% (региональный бюджет) + 10% (местный бюджет города);

Категория граждан, способная участвовать в программе: малоимущие, нуждающиеся в социальной поддержке;

Меры поддержки государства: долгосрочная низкая стоимость аренды; финансирование арендной платы и платы за коммунальные услуги малоимущих категорий населения.

- (2) **Наемное (арендное) жилье** — жилье, которое нанимают на рыночных условиях граждане, чьи доходы не позволяют приобрести жилье в собственность („Доходные дома“), с целью дальнейшего постепенного выкупа. Сумма вклада за найм учитывается при расчете стоимости выкупа;

Финансирование: Стоимость строительства жилья = 50% (государственный бюджет) + 30% (региональный бюджет) + 20% (местный бюджет);

Категория граждан, способная участвовать в программе: граждане, у которых есть возможность полностью оплачивать найм, но нет возможности приобрести жилье даже по государственным программам;

Меры поддержки государства: долгосрочная низкая стоимость аренды и сниженная стоимость продажи квартир в таких домах для арендаторов.

- (3) **Жилье "некоммерческого" строительства (кооперативное строительство)** — жилье, строящееся некоммерческими объединениями граждан, при строительстве которого застройщик не преследует цели извлечения прибыли, что обуславливает существенное снижение стоимости жилья;

Финансирование: Средства граждан;

Категория граждан, способная участвовать в программе: население с постоянными доходами;

Меры поддержки государства: Конкурс таких кооперативов при аукционах по продаже земельных участков; рассрочка оплаты стоимости земельного участка; выгодные условия кредитования строительства.

- (4) **"Коммерческое" строительство (нестимулируемый сегмент)** — строительство жилья для последующей реализации на рыночных условиях;

Финансирование: Средства инвесторов;

Категория граждан, способная участвовать в программе: население с высоким уровнем дохода;

Меры поддержки государства: Выгодные условия кредитования строительства для инвесторов.

Список литературы

- [1] Приказ от 18 декабря 2008 г. N 116 „О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на первое полугодие 2008 года и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на первый квартал 2008 года“.
- [2] Жилищный фонд Ярославской области. Статистический сборник. — Ярославль: Ярославльстат, 2007.
- [3] Ежемесячный статистический журнал // Вопросы статистики.
- [4] Игнатова О. Цены круче цемента // Российская газета — 2008. — 19 янв.
- [5] Мартынова Н. Цемент всему голова // Квадратный метр — 2007. — 6 авг.
- [6] Справочно-правовая система „ГАРАНТ“.
- [7] Совет при Президенте России по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике // официальный сайт: <http://www.rost.ru>.
- [8] Федеральная служба государственной статистики // официальный сайт: <http://www.fsgs.ru>.
- [9] Министерство регионального развития // официальный сайт: <http://www.minregion.ru>.

Е. Е. Balandina. *Problems and prospects of providing habitation to the population in the small towns of the Yaroslavl region* // Proceedings of Program Systems institute scientific-practical conference “Program systems: Theory and applications”, devoted to the 15th anniversary of Pereslavl University named A. K. Ailamazyan. — Pereslavl-Zalesskij, 2008. — p. 29—42. — ISBN 978-5-901795-13-2 (*in Russian*).

ABSTRACT. This research is devoted to the problem of habitation in the Yaroslavl region, and in particular, to the problem of improvement of living conditions to the population in small towns of the Yaroslavl region. In work dynamics of housing construction, structure of an available habitation fund on various aspects of an accomplishment and a degree of deterioration is considered. Also regional and municipal target programs of construction of habitation are considered. Categories of the population of the Yaroslavl region, which capable to get habitation on market prices are estimated

Перевод проверен: преп. И. В. Миронова