

УДК 332.81(571.56)

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

Соломонов М.П., Попов А.В.

Научно-исследовательский институт региональной экономики Севера, ФГАОУ ВПО «Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова», Якутск, Россия (678007, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петровского, 2), e-mail: slmnyv@mail.ru

В статье авторами произведены анализ динамики роста жилищного фонда Республики Саха (Якутия) за период с 1995 по 2012 г., расчеты сценарных вариантов развития жилищного фонда с глубиной прогнозируемого периода до 2030 г. исходя из нормативной долговечности каменных и деревянных зданий. Приведены сравнительные показатели стоимости 1 м² вновь вводимого жилья по Российской Федерации и регионам Дальневосточного федерального округа, в том числе по Республике Саха (Якутия). Прогнозные расчеты показывают необходимость роста ввода нового жилья в республике, превышающего показатели, заложенные в государственных программах. Расчеты показывают, что в противном случае республике невозможно будет выйти из постоянно ухудшающейся ситуации в жилищном вопросе, когда более 13% жилищного фонда находится в ветхом и аварийном состоянии.

Ключевые слова: жилищный фонд, сценарии развития, ветхий, аварийный жилой фонд.

HOUSING DEVELOPMENT OF THE REPUBLIC OF SAKHA (YAKUTIA)

Solomonov M.P., Popov A.V.

Research Institute of Regional Economy of the North, FGAOU VPO North-Eastern Federal University. M.K. Ammosova

In article by authors are made the analysis of dynamics of growth of housing stock of the Republic of Sakha (Yakutia) from 1995 for 2012, calculations of scenario options of development of housing stock with depth of the predicted period till 2030 proceeding from standard durability of stone and wooden buildings. Comparative cost indexes of 1 sq.m of again entered housing across the Russian Federation and regions of the Far East federal district, including on the Republic of Sakha (Yakutia) are given. Expected calculations show need of growth of input of new housing for the republic, exceeding the indicators put in state programs. Calculations show that otherwise, the republic can't leave constantly worsening situation in a housing question when more than 13% of housing stock are in a shabby and accident condition.

Keywords: housing stock, development scenarios, shabby, hazardous housing.

Главным субъектом ЖКХ и городских хозяйств, помимо объектов и сооружений бюджетных и коммерческих организаций, является жилищный фонд.

В республике Саха (Якутия) реализуется две государственные программы отрасли ЖКХ, на показатели которых будет ориентироваться статья [1].

Динамика роста жилищного фонда за 2000-2011 гг. приведена в табл. 1 [5]. За 12 лет анализируемого периода в среднем за год по республике рост составил 136 000 м², из которого 126 000 м² в ГО «Город Якутск». На другие 34 муниципальных района рост жилищного фонда составляет всего 10 000 м² в среднем за год.

Таблица 1

Динамика показателей жилищного фонда Республики Саха (Якутия)
(общая площадь жилых помещений на конец 2012 г.; тысяч квадратных метров)

	Весь жилищный фонд							
	2000 г.	2005 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Всего по республике	17990	18491	18795	18903	19137	19341	19488	19750
Рост площадей жилых помещений по республике, в % 2000 г.	100	102,8	104,5	105,1	106,4	107,5	108,3	109,9
в т.ч. в г. Якутске с пригород.	3852,7	4384,5	4675,4	4769,9	4920,5	5119,7	5236,0	5417,6
г. Якутск, в % от жилого республиканского фонда	21,4	23,7	24,7	25,2	25,7	26,5	26,9	27,4
г. Якутск, в % от 2000 г.	100	113,8	121,4	123,8	127,7	132,9	135,9	140,6
Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя, м ² в г. Якутске	15,9	16,8	16,8	16,7	16,9	17,5	17,2	17,4
Увеличение площадей жилых помещений, приходящихся на 1 чел. в г. Якутске, в %	100	105,6	106,3	105,6	107,5	108,8	108,2	109,4
Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя, м ² по республике	19,5	19,8	20,5	20,9	21,1	20,2	20,4	20,7
Увеличение по РС (Я), в % площадей жилых помещений, приходящихся на 1 жителя ¹	100	101,5	105,1	107,1	108,2	103,6	104,6	106,2

Таблица 2

Ввод в действие жилых домов за период 1995-2002 гг. по РС (Я)

(по всем источникам финансирования в тыс. м²)

1995	1996	2000	2001	2002
642,3	559,8	247,2	355,6	249,6

Ввод жилья в республике в 1995-1996 гг. достигал 642,3 и 559,8 тыс. м²

Таблица 3

Ввод в действие жилых домов по Республике Саха (Якутия) в м²

	2002 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Всего по РС (Я)	249612	239753	260488	288429	320195	290919	293418	302994	318857	352197
в т.ч.	7650	5651	7978	2246	2158	2201	10545	3848	5400	4228
Алданский										
Ленский	18310	21701	2518	11561	7143	9634	3134	7751	5614	12672
Мирнинский	10369	12076	9507	8242	6843	11056	8565	1361	1162	7902
Нерюнгри	7618	4484	1920	5937	8128	1085	-	-	1358	2454

¹за 2005-2009 гг. показатель рассчитан с использованием численности населения без учета итогов ВПН-2010, за 2010-2011 гг. - с учетом итогов ВПН-2010

Якутск	127715	129766	146029	156998	180434	145901	157358	172161	170205	189959
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

При этом надо отметить, что 190 тыс. м² ввода жилья в г. Якутске никогда в истории города не отмечалось, ни в советское, ни в рыночное время, только в 2012 г. Таблицы 2 и 3 [6] показывают возможности республики в жилищном строительстве.

Если в республике жилищный фонд за 11 лет увеличился на 8,3% то по ГО «Город Якутск» на 35,9%, а в целом в г. Якутске располагается 26,9% республиканского жилищного фонда. При этом увеличение площадей жилых помещений на одного жителя по республике выросло всего на 6,2%, а по г. Якутску на 8,2%. Последний показывает высокий уровень урбанизации и что предложение жилищного строительства отстает от спроса на жилье, о чем свидетельствует постоянный рост стоимости м² жилой площади в ГО «Город Якутск». Справедливости ради надо отметить, как показывают данные табл. 4 [7], что цены на жилье даже ниже, чем в южных регионах ДВФО, и в среднем приближаются к средним ценам по РФ.

При этом важно учесть, что ввод нового жилья не совпадает по объему с ростом жилищного фонда в связи с выходом из строя ветхого и аварийного жилья.

Таблица 4

Средние цены на первичном рынке жилья по РФ и субъектам ДВФО

(на конец периода в руб. за квадратный метр общей площади)

	2000 г.	2005 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Российская Федерация	8678	25394	47482	52504	47715	48144	43686	47483
Республика Саха (Якутия)	...	24160	30835	38992	49772	48481	47477	49815
Камчатский край	...	26300	40280	47655	37432	44949	45506	47228
Приморский край	9745	30405	40731	46217	44473	50665	40330	42629
Хабаровский край	7748	29919	41973	50332	52526	48786	50454	62269
Амурская область	6237	22814	32499	40708	43909	46162	48065	55875
Магаданская область	...	...	...	...	...	34851	...	47437
Сахалинская область	...	...	...	59454	65867	64500	57990	58858
Еврейская АО	...	11750	17711	24863	23232	23615	28869	32763

Обзор ветхого и аварийного жилищного фонда

Если по табл. 1 общая площадь жилищного фонда Республики Саха (Якутия) на 2012 г. 19 750 тыс. м², то из них общая площадь ветхих и аварийных жилых домов – 2722,4 тыс. м² (табл. 5), что составляет 13,8%.

Низкое качество строительства, эксплуатации жилищного фонда, отсутствие средств на проведение ремонтов в 1990-х и 2000-х годах являются причиной ежегодного роста объема

как ветхих, так и аварийных жилых помещений. С 2005 г. удельный вес ветхого и аварийного жилья увеличился с 12,2 до 13,8%.

По муниципальным образованиям значительный объем ветхого и аварийного жилищного фонда наблюдается в центральных и промышленных районах - г. Якутск (353,1 тыс. м²), МР «Алданский район» (325,6 тыс. м²), г. Нерюнгри с п.т. (220,5 тыс. м²), МР «Мирнинский район» (124,1 тыс. м²). Более 100 тыс. м² ветхого и аварийного жилищного фонда имеется в муниципальных образованиях Горного, Ленского, Мегино-Кангаласского, Намского, Нюрбинского, Оймяконского, Олекминского, Оленекского, Сунтарского, Хангаласского улусов.

Таблица 5

Ветхий и аварийный жилищный фонд (на конец года)

	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Общая площадь ветхих и аварийных жилых помещений, тыс. м ²	2957,9	2880,9	2790,8	2656,3	2722,4
из нее:					
в жилых домах (индивидуально-определенных зданиях)	1202,2	1083,1	1075,8	1051,8	1057,9
в многоквартирных жилых домах	1706,8	1764,3	1685,5	1572,1	1631,0
Общая площадь аварийных жилых домов, тыс. м ²	514,4	544,0	625,3	599,8	676,4
из нее в многоквартирных жилых домах	462,6	491,2	570,9	550,3	621,7
Число аварийных многоквартирных домов, ед.	1298	1348	1676	1667	1871
Число проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде (оценка), тыс. чел.	141,6	138,8	137,4	128,3	129,6
из них в многоквартирных жилых домах	82,9	85,7	87,9	81,4	82,1
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	15,6	15,1	14,4	13,6	13,8

Как видим из табл. 5, на конец 2012 г. статистикой зафиксировано 676,4 тыс. м² аварийного жилищного фонда, из которого последней Программой правительства предполагается расселить 118,6 тыс. м² за 2013-2015 гг., или 20% аварийного фонда, в то время как в Подпрограмме «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда» [4] даже по интенсивному сценарию было заложено за 2013-2015 гг. всего 44,0 тыс. м² расселения. Понятно, что в ходе углубления властей в проблему приходится корректировать темпы. Но даже темпы последней программы правительства при сохранении объемов расселения позволят достигнуть ликвидации аварийного жилья только через $\frac{676,4}{118,6} * 3 = 17,1$ года, или лишь к 2030 г. Данный темп ликвидации аварийного жилищного фонда по состоянию на 01.01.2012 г. примем за инерционный сценарий.

В течение рассматриваемого периода до 2030 г. появятся и другие объекты аварийного жилищного фонда, но в целом только следующий умеренный сценарий

предполагает подход к нормативному уровню ветхого и аварийного жилья к 2030 г. Последняя правительственная программа и данный расчет показывают, что аварийному жилищному фонду нужно еще более пристальное внимание со стороны властей. За прогнозируемый в период в республике полностью выйдут из нормативного срока дома КПД серии 464-ВМ, построенные в 70-х гг. прошлого столетия, нормативная долговечность которых равняется 50 годам. У данной серии домов укрепления потребуют сборные или монолитные оголовники свай, способных иметь разрушения от смятия и железобетонные несущие рамные конструкции технического подполья. Инструментальные и визуальные обследования каменных домов, проведенные НВЦ «Геотехнология», ООО «Стройтехпроект», ОАО «Сахапроект», «ЯПНИИС», «ЯкутТИЗИС», выявили отсутствие эксплуатации вентиляционных блоков, приведших к появлению сырости на наружных и внутренних стенах, обрушения цокольных перекрытий домов из-за прорыва инженерных сетей, разрушение кирпичных стен и свайных фундаментов из-за отсутствия горизонтальных и вертикальных гидроизоляций, отсутствие проветриваемых подполий и т.д. Когда идет массовое разрушение несущих конструкций жилых зданий, планирование даже настоящего инерционного сценария, растянутого на 17 лет, представляется слишком медленным. Отраслевым министерствам ЖКХ и строительства придется неоднократно возвращаться к корректировке темпов расселения, проектируя иные экономические механизмы ввода нового жилья. Итак, инерционный сценарий роста населения, ремонта жилья, объемов аварийного и ветхого жилья и ввода жилья может быть представлен следующей таблицей.

Таблица 6

Расчеты целевых показателей обеспеченности общей площадью жилья на 1 чел., в м².

Прогноз по инерционному сценарию

	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2020 г.	2025 г.	2030 г.
Население, в тыс. чел.	955,9	957,9	957,1	955,6	939,0	913,5	881,1
Ввод жилья*, в тыс. м ²	280,0	280,0	280,0	280,0	280,0	280,0	280,0
Рем. жилья**, в тыс. м ²	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Ветхое и аварийное жилье***, в тыс. м ²	2656,3	2699,3	2742,3	2785,3	3000,3	3215,3	3430,3
Доля аварийного и ветхого жилья в жилищном фонде, в %	13,6	13,8	14,1	14,3	15,4	16,5	17,6
Жилой фонд, в тыс. м ²	19500	19500	19500	19500	19500	19500	19500
Общая площадь на 1 чел., в м ²	20,4	20,4	20,46	20,5	21,1	22,0	23,0

*среднегодовой ввод жилья с сохранением среднегодового объема ввода жилья с 2002 по 2011 г. согласно табл. 3 на стратегический период до 2030 г.;

** снижение объемов финансирования в 2012 г. в два раза по сравнению с предыдущим 2011 г. приведет к снижению объемов до 200 тыс. м² ремонта в год (табл. 6 и 7);

*** согласно табл. 1.3. Статсборника «Жилищно-коммунальное хозяйство Республики Саха (Якутия)» ТО ФСГС.: 2012. Из 19488 тыс. м² жилищного фонда всего 3461 тыс. м² каменные жилые здания, имеющие нормативную долговечность 100 лет. Остальные 16027 тыс. м² панельные, деревянные и из других материалов, имеющие нормативную долговечность 50 лет. Соответственно, за 18 лет до 2030 г. $(3461*18*0,01+ 16027*18*0,02)=623+5770=5800$ тыс. м² жилья придут в ветхость, или 323 тыс. м² ежегодно. Если условно принять, что вновь вводимое жилье благодаря рынку недвижимости будет полностью идти на замену ветхого жилья, даже при таком случае ветхое и аварийное жилье будет расти по 43 тыс. м² в год и достигнет 17,6%.

При сохранении существующих темпов строительства и ремонта жилья к 2030 г. ситуация с жилищным фондом республики будет катастрофической. Как показывают расчеты, к 2030 г. каждое 5-6 жилое помещение будет ветхим или аварийным.

Умеренный сценарий роста жилищного фонда республики, на наш взгляд, целесообразно привязать к объемам, заданным Указом Президента Республики Саха (Якутия) № 145 от 10 июля 2010 г. «О мерах по развитию жилищного строительства в Республике Саха (Якутия)». Согласно Указу республика должна вводить 450 тыс. м² жилья в год к 2015 г.

Объемы ремонта жилья предполагается в умеренном сценарии привести к достигнутым показателям при активной работе «Федерального фонда поддержки реформирования ЖКХ», т.е. до 1000 тыс. м² ремонта в год до 2020 г. и далее подвергать капитальному ремонту жилищный фонд в пределах нормативного, т.е. 3% в год $19500*3/100\approx 600$ тыс. м².

При условном полном расселении из ветхого и аварийного жилья за счет вновь вводимого жилищного фонда сокращение ветхого жилья может начаться только с 2014 г. Пример расчета объема ветхого и аварийного жилья по 2013 г.: $2656,3+323-300=2679,3$ тыс. м², по 2013 г.: $2679,3+323-400=2602,3$ тыс. м², и так до 2030 г., когда объем ветхого и аварийного жилья приблизится к нормативному 1% по каменным и 2% по деревянному и другому жилищному фонду.

Таблица 7

Доля ветхого жилья к 2030 г.

	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2020 г.	2025 г.	2030 г.
Население, в тыс. чел.	955,9	957,9	959,2	960,2	961,5	957,2	948,3
Ввод жилья*, в тыс. м ²	280,0	300,0	400,0	450,0	450,0	450,0	450,0
Рем. жилья, в тыс. м ²	200,0	300,0	400,0	500,0	1000,0	600,0	600,0
Ветхое жилье, в тыс. м ²	2656,3	2679,3	2602,3	2475,3	1840,3	1205,3	570,3

Доля ветхого жилья в жилищном фонде республики, в %	13,6	13,7	13,3	12,7	9,4	6,1	2,9
Жилой фонд, в тыс. м ²	19500	19500	19500	19500	19500	19500	19500
Общая площадь на 1 чел., в м ²	20,4	20,4	20,3	20,3	20,3	20,4	20,6

*среднегодовой ввод жилья идет полностью на перекрытие ветхого жилья.

Расчеты по умеренному сценарию роста жилищного фонда республики показывают, что даже 1,5-кратное увеличение жилищного строительства не существенно улучшит жизненные условия населения республики. При сохранении численности населения обеспеченность жильем останется на прежнем уровне из-за приведения доли ветхого и аварийного жилья к нормативному.

Инерционный и умеренный сценарии роста жилищного фонда республики показывают, что при существующем положении дел необходимо принимать неординарные меры стимулирования жилищного строительства по всей территории республики, не обманываясь общими показателями по республике обеспеченности жильем, возможный рост которого предполагается в связи реализацией проектов по Южной Якутии.

Вышеуказанные сценарии показывают, что нет альтернативы оптимистичному сценарию, приводимому ниже.

В оптимистичном сценарии жилищного фонда предполагается дальнейший рост ввода нового жилья до достигнутого уровня в 1995 г. (табл. 2, 642,3 тыс. м²). В расчетах заложим ввод жилья по годам: 2016 – 525, 2017 – 550, 2018 – 575, 2019 – 600, 2020 – 625,0 тыс. м², которые также предполагается направлять на снижение уровня ветхого и аварийного жилья. Расчет снижения объемов ветхого жилья: в 2016 г. $2475,3+323-525=2273,3$; в 2017 г. $2273,3+323-550=2046,3$; в 2018 г. $2046,3+323-575=1794,3$; в 2019 г. $1794,3+323-600=1517,3$; в 2020 г. $1517,3+323-625=1215,3$; в 2021 г. $1215,3+323-650=888,3$; в 2022 г. $888,3+323-675=536,3$; и данный объем ветхого жилья равен 2,8% от жилищного фонда и подходит к нормативному ($3461*0,01+16027*0,02$) \approx 355,0 тыс. м² от 19500 тыс. м², или 1,82% в год.

Жилищный фонд республики составит начиная с 2023 г. $19500+(700-355)=19845$; 2024 г. $19845+(725-19845*0,0182)=20208,8$; 2025 г. $20208,8+(750-20208,8*0,0182)=20591$; 2026 г. $20591+(775-20591*0,0182)=20991,2$ тыс. м²; 2027 г. $20991,2+(800-20991,2*0,0182)=21409,2$; 2028 г. $21409,2+(825-21409,2*0,0182)=21844,6$; 2029 г. $21844,6+(850-21844,6*0,0182)=22297$; 2030 г. $22297+(875-22297*0,0182)=22766,2$ тыс. м².

Таблица 8

Доля ветхого жилья к 2030 г.

	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2020 г.	2025 г.	2030 г.
Население, в тыс. чел.	955,9	957,9	960,8	964,0	981,4	996,8	1010,5

Ввод жилья, в тыс. м ²	280,0	300,0	400,0	450,0	625,0	750,0	875,0
Ремонт жилья, в тыс. м ²	200,0	300,0	400,0	500,0	1000,0	617,7	634,0
Ветхое жилье, в тыс. м ²	2656,3	2679,3	2602,3	2475,3	1215,3	367,8	405,8
Доля ветхого жилья, в % от жилфонда республики	13,6	13,7	13,3	12,7	6,4	1,8	1,8
Жилищный фонд, в тыс. м ²	19500	19500	19500	19500	19500	20591	22766
Общая площадь на 1 чел., в м ²	20,4	20,4	20,3	20,3	19,9	20,7	22,5

Расчеты по оптимистичному сценарию показывают, что даже трехкратное увеличение к 2030 г. объемов жилищного строительства не улучшает существенно жизненные условия населения. Так, жилье, приходящееся на 1 чел., увеличится всего на 2 м², не достигнув к 2030 г. даже среднероссийского показателя на 01.01.2012 г.

Проведенное стратегическое планирование жилищного фонда республики на период до 2030 г. показывает, что Государственная программа республики «Обеспечение качественным жильем на 2012-2016 гг.» требует существенной переработки [2]. Таким образом, необходимо коренным образом пересмотреть политику доступного жилья для населения. Средний размер квартир в м², построенных в 2012 г., составляет 64,5 м². При цене, приведенной в таблице 4, в 49 815 руб. за м² стоимость квартиры составляет 3 213 068 руб., что для населения, где средняя заработная плата составляет 34 051,5 руб., достаточно дорого. Учитывая то обстоятельство, что мы можем слабо влиять на себестоимость строящихся объектов и на цену за 1 м² жилья, можно попробовать повлиять на размер квартиры. Решением может стать принятие на местах документа, ограничивающего размер социально ориентированного жилья в пределах 30 м², что вдвое сократит стоимость средней квартиры и значительно повысит покупательскую способность малообеспеченного населения на рынке жилья. Следовательно, чем больше населения мы вовлекаем в рынок недвижимости, тем сильнее развиваем его, привлекая средства, которые в другом случае население потратило бы на другие цели.

Список литературы

1. ГП «Обеспечение качественным жильем на 2012-2016 годы» : Указ Президента РС (Я) № 977 от 12.10.2011 г. [Электронный ресурс]. - Конс.+.
2. ГП «Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами и развитие электроэнергетики на 2012-2016 годы» : Указ Президента РС (Я) № 970 от 12.10.2011 г. [Электронный ресурс]. - Конс.+.

3. Подпрограмма «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда» : Указ Президента 970 от 12.10.2011 г. № 977 Государственная программа Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем на 2012-2016 годы» (в ред. Указа от 22.02.2013 г. № 1884).
4. Республиканская адресная программа «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2015 годы». – URL: <http://www.sakha.gov.ru/>
5. Жилищно-коммунальное хозяйство в Республике Саха (Якутия) : стат. сб. / ТО ФСГС по РС (Я). – Якутск, 2013. - 90 с. - Табл.: 1.1; 1.5; 1.19; 1.21; 1.22; 1.24; 2.2; 3.1.
6. Строительство в Республике Саха (Якутия) : стат. сб. / ТО ФСГС по РС (Я). 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013 ТО ФСГС по РС(Я). - Якутск. - 76 с. - Табл. 5.19., 96 с. Табл. 1.8, 41 с. Табл. 5.7
7. ТО ФСГС по РС (Я). Основные показатели деятельности жилищно-коммунального хозяйства Республики Саха (Якутия) за январь-декабрь 2011 г. : ст. сб. – Якутск, 2012. - 96 с.

Рецензенты:

Тарасов М.Е., д.э.н., профессор, и.о. директора научно-исследовательского института региональной экономики Севера, Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова, г. Якутск.

Федорова Е.Н., д.г.н., профессор, заведующий отделом пространственной организации экономики научно-исследовательского института региональной экономики Севера, Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова, г. Якутск.