

УДК 33: 624.05(571.61)

Кузьмич Н.П., канд. экон. наук, доцент, ДальГАУ

## СТРОИТЕЛЬСТВО В СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ПОЛИТИКИ РЕГИОНА

*Состояние жилищного фонда является одним из ключевых вопросов в социальной сфере, и потому главным индикатором уровня развития строительного комплекса региона является рост жилищного строительства. В регионе осуществляется активное строительство на селе, этому способствует исполнение приоритетных национальных проектов «Развитие АПК», «Образование», «Здоровье», «Доступное и комфортное жильё - гражданам России».*

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ОБУСТРОЙСТВО СЕЛА, СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА, СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПОЛИТИКИ.

**Kuzmich N.P., Cand.Econ.Sci., senior lecturer, FESAU  
THE PLACE OF DUILGING IN SOCIALLY-FOCUSED DIRECTIONS  
OF STATE AND REGION POLICY REALIZATION**

*The available housing condition is one of the key questions in social sphere and consequently the main indicator of development level of regional building complex is the housing construction growth. In region the active building in country-side is carried out, and it is promoted by execution of priority national projects "Agrarian and Industrial Complex Development", "Education", "Health", "Affordable and comfortable accommodation - for citizens of Russia".*

KEYWORDS: HOUSING CONSTRUCTION, AVAILABLE HOUSING, VILLAGE ARRANGEMENT, SOCIAL SPHERE, SOCIALLY-FOCUSED DIRECTIONS OF POLICY.

Региональный инвестиционно-строительный комплекс и входящие в его состав инвестиционно-строительные хозяйствующие субъекты формируют и развиваются жилищный фонд, а также производственный и инфраструктурный потенциал Амурской области, таким образом участвуя в реализации социально-ориентированных направлений политики государства, которое активно занимается решением жилищной проблемы. Национальный проект «Доступное и комфортное жильё – гражданам России» предусматривает необходимость за несколько лет удвоить объёмы ввода нового жилищного фонда. Главными направлениями национального проекта являются: развитие жилищного строительства, развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья, предоставление социального жилья, исполнение государственных обязательств по обеспечению жильём отдельных категорий населения.

Согласно статистическим данным, общая площадь жилищного фонда Амурской области в 2009 году составила 18286,9 тыс. м<sup>2</sup>. Причём, в городской местности расположено 68,9% жилищного фонда, а в сельской – 31,1%. В основном преобладают здания, построенные с 1971 по 1995 год – 56,4%, а большая часть построенных домов после 1995 года находится в городах Благовещенске и Белогорске.[2]

В настоящее время состояние жилищного фонда является одним из ключевых вопросов в социальной сфере, поскольку остаётся актуальной жилищная проблема. Острота данного вопроса проявляется в том, что более трети нуждающихся семей, проживает в стеснённом, мало приспособленном жилье. Так, в регионе 9,5% от общего количества семей проживает в общежитиях, 18,3% – в ветхом и аварийном жилом фонде. Кстати, удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площа-ди составляет 9%. [1]

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя региона составляет 21,3 м<sup>2</sup>, причём в городской местности – 22,4 м<sup>2</sup>, а в сельской – 19 м<sup>2</sup>. Обеспеченность населения жильём ниже среднеобластного показателя в половине муниципальных образований Амурской области, а средний размер общей площади жилого помещения на одного человека в 2 – 4 раза меньше, чем в развитых странах.[2; 3]

Темпы жилищного строительства являются главными индикаторами уровня развития строительного комплекса, которые снизились в Амурской области, по сравнению с 2008 годом на 19,1%. Причём, снижение объёмов жилищного строительства по сравнению с предыдущим годом отмечено впервые за последние 5 лет (в 2005 году темп роста строи-

тельства жилья составлял 156,4% к уровню предыдущего года, в 2006 году – 110,6%, в 2007 году – 121,9%, в 2008 году – 109,4%). Лидером по строительству жилья среди городских округов и муниципальных районов Амурской области по-прежнему остаётся областной центр - г. Благовещенск, на долю которого приходится 75,6% общего ввода жилья по Амурской области или 113,1тыс.м<sup>2</sup>. В структуре застройщиков жилищного строительства доля частной формы собственности в общем вводе жилья в 2009 году уменьшилась по сравнению с таковыми показателями 2008 года и составила 79% общего ввода жилья. Доля государственного сектора в объёме введенного жилья по области увеличилась и составила 5% в 2009 году против 2,9% в 2008 году. [2]

Недостаток жилья вынуждает население покупать его с помощью ипотеки, строить дома самим, поскольку средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов составляла в 2009 году 31 653 рубля, а это почти на 5% выше, чем в целом по Российской Федерации, и в 1,7 раза больше, чем среднемесячная номинальная заработная плата работников предприятий и организаций Амурской области (в 2,4 раза больше среднедушевого денежного дохода населения).[1]

Кроме того, жители Амурской области берут ипотечный кредит исключительно для покупки жилья на вторичном рынке, при котором требуется меньше средств в начале, право собственности наступает сразу после покупки жилья, а юридические риски проверяются и страхуются.

Согласно статистическим данным, ввод в действие нового жилья за счёт ипотечных жилищных кредитов в 2005-2009 годах не производился (в 2004 году построено 2,3 тыс. квадратных метров, в 2003 году – 3,7 тыс. квадратных метров).[1]

В настоящее время рынок потребительского кредитования находится на переломном этапе, так как темпы роста кредитов на потребительские нужды несколько замедляются в связи с ростом невозвратов. На этом фоне, несомненно, возрастает роль «безопасных» кредитов для банка, таких как ипотека, которая всегда обеспечена ликвидным залогом в виде жилья.

Задолженность по кредитам физических лиц постоянно растёт: в 2005 году – 111 млн. р.; в 2006 году – 240,2 млн. р.; в 2007 году – 935,9 млн. р.; в 2008 году – 2476,3 млн. р.; в 2009 году – 5004,4 млн. р. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам в общей доле задолженности по кредитам составляла от 80% и выше.[1]

Ставка по ипотеке в банках Амурской области находится в диапазоне 10 - 14,5% годовых, хотя и такие показатели по-прежнему существенно превышают общемировой уровень. Наряду с постепенным снижением ставок и увеличением сроков кредитования на рынок выводятся ипотечные продукты без первоначального взноса. Срок кредита увеличился до 20-25 лет, а в некоторых банках до 30 лет, при этом возраст заёмщика на момент погашения кредита превышает пенсионный и ограничивается 70-75 годами. Практика показывает, что оптимальный максимальный срок кредита составляет порядка 15 лет. При большем сроке размер кредита существенно не увеличивается, а ежемесячный платёж не сокращается. К сожалению, банки не всегда могут предоставить кредит, а государственные возможности инвестирования, инвестиционного кредитования жилищного строительства не способны удовлетворить спрос. В основном в Амурской области в 2008-2009 годах жильё строилось за счёт средств долевого участия населения, предприятий и организаций в жилищном строительстве, его доля составила более 70% от всего построенного жилья. В этом направлении активно работали такие строительные организации, как ЗАО «Амурстрой», ООО «Народная строительная компания», ОАО «Благовещенскстрой», ООО «Строительная компания «Городок», ООО «КСМ «Чжэнь Син» и другие.

Между тем, одной из самых острых социально-экономических проблем, кардинально влияющих на качество жизни граждан, представляет собой обеспечение населения качественным жильём, соответствующим требованиям стандартов. В связи с этим, существенное значение имеет состояние и надёжность работы системы инженерного оборудования и сетей (водо-, тепло-, электроснабжения).

В 2009 году в регионе не введено ни одного источника теплоснабжения, а ликвидировано 9. В среднем по Амурской области 22,8% тепловых сетей нуждаются в замене. В наиболее плохом состоянии находятся сети в Белогорском (48,9%), Зейском (40,3%), Ивановском (36,9%), Константиновском (34,3%), Свободненском (34,1%) муниципальных районах. Изношенность водопроводных сетей, а также аварийность на них (в 2009 году – 410 аварий, в 2008 году – 480 аварий) определяют размер утечки и неучтённого расхода холодной воды.[2]

Амурская область является сельскохозяйственным регионом, здесь осуществляется строительство на селе, и этому способствует исполнение приоритетных национальных проектов «Развитие АПК», «Образование», «Здоровье», «Доступное и комфортное жильё -

гражданам России», Федеральной целевой программы «Социальное развитие села до 2012 года», которые выработали курс на укрепление производственно-экономического и инфраструктурного потенциала села, улучшение жилищных условий. На первый план выдвигаются вопросы, связанные с развитием социальной сферы села. Обустройство села способствует сохранению в нём привлекательности жизни, в связи с этим строительство представляет большое значение в повышении роли социально-ориентированных направлений развития сельской местности. В настоящее время уменьшение возможностей для строительства и жилищная проблема усиливают миграцию сельского населения, а значит, являются звеном, сдерживающим привлечение и закрепление молодых специалистов на селе.

В сельской местности Амурской области в 2009 году наблюдалось снижение объёмов строительства, так как построено 19 тыс.кв. м общей площади жилых домов, что на 17,4% меньше, чем в 2008 году, доля которых в общем объёме введенного жилья составила 12,7% против 16,8% в 2000 году и 33,1% в 1990 году.[1]

В соответствии с федеральной целевой программой «Социальное развитие села до 2012 года» в Амурской области действует долгосрочная целевая программа «Социальное развитие села до 2010 года», утвержденная постановлением Правительства Амурской области от 30.10.2008 № 249. Программа направлена на улучшение жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности; обеспечение доступным жильем молодых семей и молодых специалистов на селе; стимулирование привлечения и закрепления для работы в секторах сельской экономики выпускников высших учебных заведений и средних профессиональных заведений, молодых специалистов. Кроме того, она сконцентрирована на повышении уровня занятости сельского населения, сохранении и создании рабочих мест; благоустройстве и повышении уровня комфорта и инженерной обеспеченности сельских поселений.

В настоящее время в Амурской области в рамках этой федеральной программы финансируется строительство жилья для молодых специалистов из федерального, областного и местного бюджетов, а также строительство жилья для ветеранов, в том числе ветеранов войны, труда, горячих точек и др. В 2010 году в Ивановском районе в новом микрорай-

оне районного центра введены в эксплуатацию сразу 11 новых домов.

К сожалению следует признать, что ресурсы, направленные на решение жилищных проблем населения региона, нередко разобщены и часто используются недостаточно эффективно. Однако, справедливости ради, следует отметить, что в последние годы для решения социальных проблем в Амурской области делается немало. Кроме жилья на территории Амурской области строятся также объекты социально-культурной сферы, финансируемые из федерального, областного и местного бюджетов, и в 2009 году введены в действие: общеобразовательная школа на 528 ученических мест в Бурейском районе, дошкольное образовательное учреждение на 219 мест в Благовещенске, хирургический корпус на 100 посещений в смену в г.Свободном и другие. И всё же, отсутствие многих объектов социальной сферы, неразвитость сельской инфраструктуры, низкий уровень наличия инженерного оборудования существенно повышают трудоёмкость сельского быта.

Между тем, реализация долгосрочных стратегических программ развития региона, в том числе и национальных проектов, сдерживается из-за отсутствия соответствующей правовой базы, недостаточности собственных средств регионального и муниципального бюджетов. Кроме того, реализация национальных проектов осуществляется в отсутствие чётких строительных программ. И тем не менее, основой устойчивого развития сельских территорий является создание нормальной обстановки для жизни тружеников села, и большая роль в этом принадлежит сельскому строительству, поскольку строительство жилья способствует сохранению привлекательности жизни на селе. В регионе активно ведётся жилищное строительство, но сложившееся состояние на рынке жилья всё-же требует государственного регулирования и поддержки, способствующего обеспечению населения доступным жильём.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1.Амурская область в цифрах: Краткий статистический сборник/ Амуроблстат. – Благовещенск, 2010. – 329 с.
- 2.Жилищно-коммунальное хозяйство Амурской области: Сборник/ Амуроблстат. – Благовещенск, 2010. – 134 с.
3. Черкасов П.С. Роль строительной отрасли в формировании рынка жилья региональных подсистем экономики// Экономика и управление, №4 (36) – 2008. – С.75-78.