

УДК 332.14(470.57)

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН

Кузнецова А.Р.

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет», Уфа, e-mail: alfia_2009@mail.ru

В статье проведен анализ состояния развития жилищной сферы, в котором особый акцент ставится на различие наблюдаемых тенденций между городом и селом. Предметом исследования является анализ темпов, условий и предпосылок развития жилищной сферы в Республике Башкортостан. Автором установлено, что за период с 2010 по 2019 г. сокращение позиции Республики Башкортостан по вводу жилых помещений в Российской Федерации составило с 3,4% до 2,9%. В 2010 г. Республика Башкортостан занимала пятое место среди субъектов Российской Федерации по строительству жилья, а в 2019 г. стала занимать девятую позицию. Размер инвестиций в основной капитал при строительстве жилья в Республике Башкортостан уменьшился с 7% в 2015 г. до 5,4% в 2019 г. Темп роста жилищного строительства в городской местности несколько отстает от темпов строительства на селе: в городах – рост составил 9%, на селе – 30,5%. Важно отметить, что объем строительства за счет собственных заемных средств в городской местности уменьшился почти на 40%, в сельской местности, наоборот, увеличился на 16,7%. Эта ситуация обусловлена дороговизной стоимости услуг ЖКХ в городах. Социально уязвимые категории граждан имеют право на получение субсидий для оплаты услуг ЖКХ. Общий размер государственных затрат на субсидии для оплаты коммунальных услуг нуждающимся в Республике Башкортостан возрос в 2,2 раза, составив 61 млн руб. в год. Общая сумма государственных затрат на предоставление мер социальной поддержки для оплаты услуг ЖКХ возросла на 71,8%, составив 1248,1 млн руб. Число граждан, пользующихся мерами социальной поддержки в регионе, уменьшилось на 30,8%. При этом рост среднего размера социальной поддержки на одного пользователя составил 2,5 раза – 1783 руб. в 2019 г. Размер субсидий на одну семью в месяц увеличился в 2,6 раза, составив 835 руб. В ближайшие годы, на наш взгляд, тенденция спроса на жилье в сельской местности, особенно в пригородах, сохранится.

Ключевые слова: жилищное строительство, инвестиции, субсидии, услуги ЖКХ, стоимость

HOUSING DEVELOPMENT TRENDS IN THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN

Kuznetsova A.R.

Bashkir State Agrarian University, Ufa, e-mail: alfia_2009@mail.ru

The article analyzes the state of development of the housing sector, in which special emphasis is placed on the difference between the observed trends between the city and the countryside. The subject of the research is the analysis of the rates, conditions and prerequisites for the development of the housing sector in the Republic of Bashkortostan. The author found that for the period from 2010 to 2019, the reduction in the position of the Republic of Bashkortostan in the commissioning of residential premises in the Russian Federation was from 3.4% to 2.9%. In 2010, the Republic of Bashkortostan ranked fifth among the subjects of the Russian Federation in housing construction, and in 2019 it began to occupy the ninth position. The amount of investment in fixed assets in the construction of housing in the Republic of Bashkortostan decreased from 7% in 2015 to 5.4% in 2019. The growth rate of housing construction in urban areas is slightly behind the pace of construction in rural areas: in cities – the growth was 9%, in the countryside – 30.5%. It is important to note that due to its own borrowed funds, the volume of construction in urban areas decreased by almost 40%, in rural areas, on the contrary, increased by 16.7%. This situation is due to the high cost of housing and communal services in cities. Socially vulnerable categories of citizens have the right to receive subsidies to pay for utility services. The total amount of government spending on subsidies to pay for utility services to those in need in the Republic of Bashkortostan increased 2.2 times, amounting to 61 million rubles. in year. The total amount of government spending on the provision of social support measures to pay for housing and communal services increased by 71.8%, amounting to 1,248.1 million rubles. The number of citizens using social support measures in the region decreased by 30.8%. At the same time, the growth of the average amount of social support per user was 2.5 times, amounting to 1,783 rubles. in 2019 the size of subsidies per family per month increased 2.6 times, amounting to 835 rubles. In the coming years, in our opinion, the trend in demand for housing in rural areas, especially in the suburbs, will continue.

Keywords: housing construction, investments, subsidies, housing services, cost

Сектор жилищного строительства в последние годы стабильно развивается. Географическая направленность и темпы его изменений напрямую зависят от социально-экономических факторов развития регионов и являются ключевым отражением уровня и качества жизни людей.

Цель исследования заключается в выявлении положения Республики Башкортостан по объему жилищного строительства в российском масштабе, в сравнительной оценке

уровня дифференциации объемов жилищного строительства в городской и сельской местности, в исследовании основных тенденций и перспектив развития индивидуального жилищного строительства региона.

Материалы и методы исследования

В ходе исследования использованы абстрактно-логический, структурно-аналитический, сравнительно-трендовый методы анализа и другие.

**Результаты исследования
и их обсуждение**

Проведенный нами анализ показал, что темпы развития жилищного строительства напрямую зависят от темпов роста качества и уровня жизни людей. За период с 2010 по 2019 г. мы видим сокращение доли Республики Башкортостан по вводу в России жилых помещений с 3,4% до 2,9%, т.е. на 0,5 п.п. (рис. 1).

Если в 2010 г. Республика Башкортостан занимала пятое место среди субъектов Российской Федерации, то в 2019 г. регион стал занимать девятую позицию. Инвестиции в основной капитал при строительстве жилья в Республике Башкортостан уменьшились

с 7% в 2015 г. до 5,4% в 2019 г. Удельный вес вложенных в строительство жилья собственных средств населения уменьшился с 55,4% в 2015 г. до 53% в 2019 г., т.е. на 2,4 п.п.

Увеличение объемов строительства жилых домов в городской местности за период с 2010 по 2019 г. составило 9%, в сельской – 30,5%. Важно отметить, что за счет собственных заемных средств объем строительства в городской местности уменьшился почти на 40%, в сельской местности, наоборот, увеличился на 16,7%. Удельный вес строительства за счет собственных и заемных денежных средств уменьшился с 65% до 36%, т.е. на 29 п.п., в сельской местности – уменьшился с 93,5% до 83,6%, т.е. на 9,9 п.п.

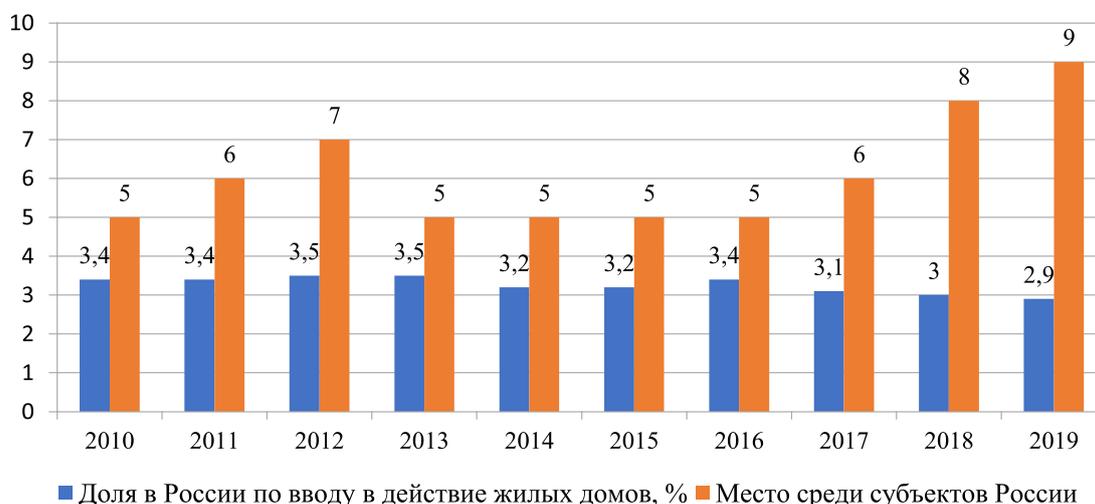


Рис. 1. Положение Республики Башкортостан по вводу в России жилых домов [1, 2]

**Строительство жилых домов в городской и сельской местности
Республики Башкортостан [1, 2]**

| Годы | За счет всех источников финансирования, тыс. кв. м | | За счет собственных и заемных средств, тыс. кв. м | | За счет собственных и заемных средств, в% к итогу | |
|---------------|--|------------|---|------------|---|------------|
| | в городской | в сельской | в городской | в сельской | в городской | в сельской |
| 2010 | 1158,6 | 848,4 | 758,3 | 793,0 | 65,4 | 93,5 |
| 2011 | 1223,2 | 886,1 | 660,9 | 842,9 | 54,0 | 95,1 |
| 2012 | 1327,4 | 996,2 | 704,0 | 911,7 | 53,0 | 91,5 |
| 2013 | 1435,0 | 1050,3 | 703,8 | 932,1 | 49,0 | 88,7 |
| 2014 | 1499,0 | 1153,1 | 716,2 | 1028,3 | 47,8 | 89,2 |
| 2015 | 1542,5 | 1148,2 | 662,2 | 990,6 | 42,9 | 86,3 |
| 2016 | 1450,1 | 1248,1 | 580,9 | 1090,6 | 40,1 | 87,4 |
| 2017 | 1333,8 | 1126,7 | 707,1 | 959,0 | 53,0 | 85,1 |
| 2018 | 1232,3 | 1057,7 | 481,4 | 920,6 | 39,1 | 87,0 |
| 2019 | 1264,3 | 1107,5 | 456,5 | 925,5 | 36,1 | 83,6 |
| 2019/2010, в% | 109,1 | 130,5 | 60,2 | 116,7 | -29,3 п.п. | -9,9 п.п. |

Сокращение темпов жилищного строительства в городской местности и рост в сельской обусловлены в первую очередь дороговизной стоимости услуг ЖКХ. Поэтому социально уязвимые категории населения рассчитывают на меры государственной поддержки для оплаты жилых помещений и коммунальных услуг (рис. 2).

Из данных, представленных на рис. 2, следует, что число граждан, пользующихся мерами социальной поддержки, имеет устойчивую нисходящую тенденцию. В динамике с 2010 по 2019 г. это снижение составило 30,8%. Число семей, получавших субсидии на оплату жилых помеще-

ний и коммунальных услуг, уменьшилось на 16%. Это обусловлено тем, что получатели субсидий не должны иметь задолженностей по квартплате, иначе они лишаются статуса получателей субсидий.

Одновременно с этим происходит рост среднего размера социальной поддержки на одного пользователя: с 718 руб. в 2010 г. до 1783 руб. в 2019 г., т.е. рост составил 2,5 раза (рис. 3).

Общая сумма государственных затрат на предоставление мер социальной поддержки в 2010 г. была равной 726,6 млн руб., в 2019 г. эта сумма возросла до 1248,1 млн руб., рост составил 71,8%.



Рис. 2. Информация о предоставлении гражданам мер социальной поддержки и субсидий по оплате жилого помещения и коммунальных услуг [1, 2]

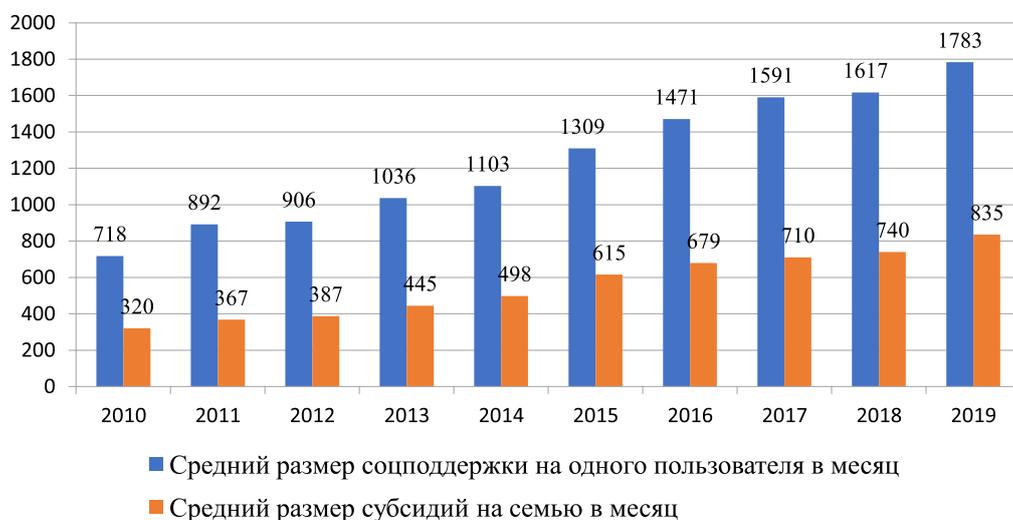


Рис. 3. Сведения о среднем размере социальной поддержки на одного пользователя и субсидий на семью в месяц (руб.) [1, 2]

Размер субсидий на одну семью в месяц увеличился с 320 в 2010 г. до 835 руб. в 2019 г., т.е. в 2,6 раза. Общий размер государственных затрат на субсидии возрос с 27,8 млн руб. до 61 млн руб., т.е. в 2,2 раза (рис. 4).

Согласно данным официальной статистики, число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, за период с 2010 по 2019 г. уменьшилось с 78324 по 58471, т.е. на 25,4%. Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, сократилось на 56,2% (в 2,3 раза). Анализ ситуации нуждаемости в жилых помещениях позволяет сделать вывод о том, что процент нуждающихся семей в процентах от числа всех семей сократился с 5,2% в 2015 г. до 3,9% в 2019 г., т.е. на 1,3 п.п.

Число семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, из числа семей участников Великой Отечественной войны уменьшилось с 71 в 2015 г. до 7 в 2019 г., т.е. в 10,1 раза. Число нуждающихся многодетных семей сократилось с 2991 в 2015 г. до 2767 в 2019 г., т.е. на 7,5%. Число нуждающихся молодых семей сократилось с 26257 до 17384, т.е. на 33,8%. Число семей, проживающих в аварийном жилищном фонде, сократилось с 2006 до 1218 чел., т.е. на 39,3%.

Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, уменьшилось с 4713 до 3447, т.е. на 26,9%.

В 2015 г. число семей участников Великой Отечественной войны, получивших жилые помещения и улучшивших жи-

лищные условия за год, было равным 94, а в 2019 г. их число уменьшилось до 13, т.е. сократилось на 86%. Данная ситуация объясняется естественными демографическими процессами.

Число многодетных семей, получивших жилые помещения, в 2015 г. было равным 45, в 2019 г. их число возросло до 74, рост составил 64%. Число молодых семей, получивших жилье, возросло с 1142 до 1365, т.е. на 19,5%. Таким образом, становится очевидным, что государственные меры поддержки для многодетных семей являются действенными и социально значимыми.

Число семей, проживавших в аварийном жилищном фонде и получивших жилье, в 2015 г. было равным 459, в 2019 г. стало равным 58, т.е. сократилось на 87,4%. Здесь мы также можем констатировать, что работа Правительства Республики Башкортостан и республиканских органов исполнительной власти, курирующих вопросы переселения населения из ветхого и аварийного жилья, выполняется планомерно.

Средняя стоимость строительства жилья в республике за период с 2015 по 2019 г. возросла на 13,2%, в том числе в городе – на 10%, на селе – на 20,8%. Стоимость жилищного строительства в городах в 2015 г. была на 12,4% больше, чем на селе, в 2019 г. эта разница стала составлять лишь 3,2%. Важно отметить, что введение проекта «сельская ипотека» активизировало спрос на рост жилищного строительства на селе. Кроме того, этому способствует и дороговизна стоимости услуг на ЖКХ в городах.



Рис. 4. Информация о нуждающихся в жилье в Республике Башкортостан [1, 2]

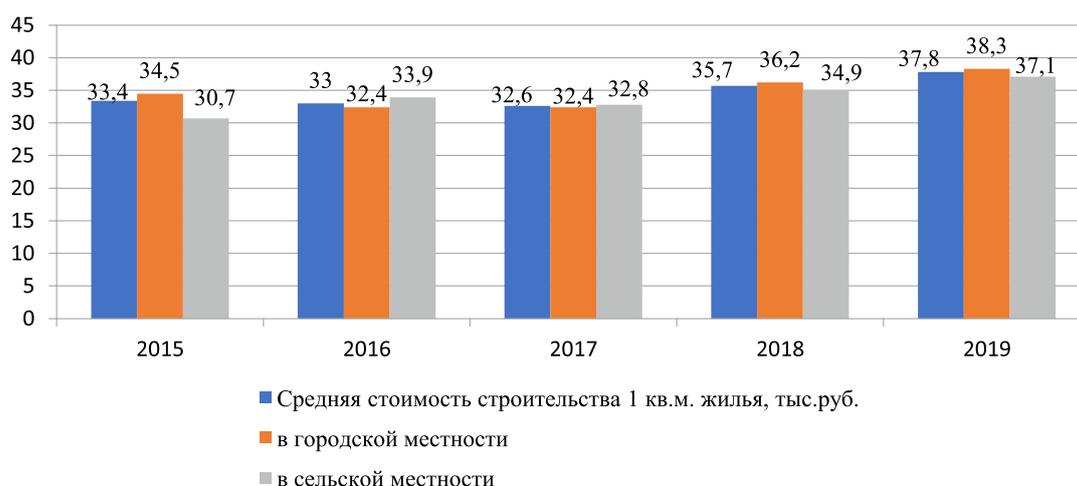


Рис. 5. Средняя стоимость строительства жилья в городской и сельской местности Республики Башкортостан (тыс. руб.) [1, 2]

Вопросам влияния демографических показателей на жилищную проблему, выявлению экономических факторов развития жилищного строительства, а также демографическим аспектам проблем развития жилищного строительства посвящено значительное число отечественных работ, в том числе исследованы в работах А.М. Фархутдинова [3–5] социальные аспекты проблемы жилищного строительства, оценка экономической эффективности инвестиций исследована в работах [6, 7].

По мнению О.П. Брискер, «отсутствие современных видов благоустройства и конструктивные недостатки жилых зданий приводят к завышенному потреблению энерго-ресурсов и воды» [8].

В настоящее время на рынке строительной отрасли возникло несколько противоречий: с одной стороны, наблюдается рост стоимости цен на жилье, с другой стороны, увеличивается число городских жителей, нуждающихся в собственном жилье. Еще одно противоречие сводится к тому, что, как показало наше исследование, наибольший темп роста строительства жилья наблюдается больше в сельской местности, чем в городской.

Заключение

Повышенный спрос на жилье в сельской местности сопровождается высоким темпом роста стоимости строительства жилья на селе и практически сокращением разницы стоимости строительства жилья в городах и на селе.

Развитие строительства жилья в городской местности несколько отстает от тем-

пов строительства на селе: в городах – рост составил 9%, на селе – 30,5%. Активизация строительства сельского жилья в основном происходит за счет собственных средств населения (за период с 2010 по 2019 г. прирост составил 16,7%). Снижение уровня доходов населения и дороговизна жизни являются сдерживающими факторами для развития строительной отрасли в городах.

Тенденция роста спроса на жилье в сельской местности, особенно в пригородах, в ближайшие годы сохранится. Этому способствует дороговизна оплаты жилищно-коммунальных услуг в городах, с одной стороны, а также сложившаяся ситуация пандемии, с другой, при которой непрерывное пребывание в течение долгого времени в городских квартирах оказалось довольно сложным испытанием. Поэтому выбор в пользу пригородного строительства явился исключительно приоритетным.

Список литературы

1. Инвестиционная и строительная деятельность в Республике Башкортостан: Статистический сборник. Уфа: Башкортостанстат, 2020. 140 с.
2. Инвестиционная и строительная деятельность в Республике Башкортостан: Статистический сборник. Уфа: Башкортостанстат, 2011. 128 с.
3. Фархутдинов А.М. Фактор влияния демографических показателей на жилищную проблему // «Акселерация инноваций – институты и технологии». Сборник статей научного делового форума / Под ред. А.Н. Дегтярева, А.Р. Кузнецовой. Уфа: Институт стратегических исследований Республики Башкортостан, 2020. С. 82–85.
4. Фархутдинов А.М. Экономические проблемы дальнейшего развития жилищного строительства // Актуальные проблемы науки и техники: материалы VII Международной

научно-практической конференции молодых ученых: в 2 т. Т. 2. / Уфимский государственный нефтяной технический университет. Уфа: РИЦ УГНТУ, 2014. С. 201–203.

5. Фархутдинов А.М. Возможности приобретения жилья населением с различным уровнем доходов в Республике Башкортостан. Вестник ВЭГУ. Научный журнал по социально-экономическим, общественным и гуманитарным наукам. 2013. № 1. С. 186–189.

6. Фархутдинов А.М. Жилищное строительство в Республике Башкортостан: социальные аспекты проблемы // Экономика и управление: научно-практический журнал. 2011. № 5. С. 98–100.

7. Фархутдинов А.М. Оценка эффективности инвестиций с учетом фактора времени строительства жилья. Электронный научный журнал «Нефтегазовое дело». 2013. № 1. С. 428–434. [Электронный ресурс]. URL: http://www.ogbus.ru/authors/FarkhutdinovAM/FarkhutdinovAM_1.pdf. (дата обращения: 11.03.2021).

8. Брискер О.П. Жилищная проблема и пути ее решения в современных условиях. Актуальные вопросы развития науки: сборник статей Международной научно-практической конференции: в 6 ч. Отв. ред. А.А. Сукиасян. Уфа: Башкирский государственный университет, 2014. С. 38–41.