



Электронное научное издание
«Ученые заметки ТОГУ»
2013, Том 4, № 4, С. 221 – 224

Свидетельство
Эл № ФС 77-39676 от 05.05.2010
<http://ejournal.khstu.ru/>
ejournal@khstu.ru

УДК 330.35.001.76

© 2013 г. И. В. Шугаева

(Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск)

**ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ
СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ, КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ
УРОВНЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
ВОСТОКА РОССИИ**

В статье обосновывается актуальность жилищного строительства. Определено понятие социально-экономического развития.

Ключевые слова: жилищная политика, жилищное строительство.

I. V. Shugaeva

**HOUSING CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT
SOCIAL SPHERE, AS A TOOL TO INCREASE THE LEVEL
OF SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT EAST OF RUSSIA**

The article substantiates the relevance of housing construction. Op-defined concept of socio-economic development.

Keywords: housing policy, housing construction.

На Дальнем Востоке успешно реализовали ряд масштабных проектов, которые обеспечили существенные социально-экономические преимущества для этой территории. Но тем не менее общая социально-экономическая ситуация остается сложной и пока не удалось переломить многие негативные тенденции на Дальнем Востоке, т.е. продолжается отток коренного населения, физически изношена и морально устарела значительная часть основных фондов, относительно своего будущего настроения у жителей Дальнего Востока остаются скорее пессимистическими, а уровень их недоверия к действиям государства – высоким.

Для того, чтобы нарастить воспроизводственный потенциал Дальневосточного Востока необходимо модернизировать инфраструктуру, а так же различные сектора социальных услуг, поэтому необходимо рассматривать жилищное строительство как отрасль способной сократить дифференциацию по уровню социально-экономического развития региона.

Определяющими показателями жизни населения являются жилищные условия, которые легли в основу важнейших статистических показателей социально-экономического развития общества. По международным стандартам предусмотрено, что не менее 30 м² должно приходиться на одного жителя, причем иметь отдельное жилье должно каждое домохозяйство.

Не интенсивность строительства на Дальнем Востоке объясняется убылью населения, поэтому нужно проводить политику жилищного строительства на Дальнем Востоке учитывая передислокацию производительных сил и концентрацию населения в опорных зонах развития.

Если запланировать рост населения региона, то соответственно потребуются введение в эксплуатацию большого объема новых жилых помещений, а также ликвидация аварийного ветхого и жилья.

Неравномерность распределения обеспечения жильем в регионе не соответствует стратегическим приоритетам развития.

Более $\frac{3}{4}$ объема жилищного фонда региона сосредоточено в четырех субъектах: Хабаровском крае, в Приморском крае, в Республике Саха (Якутия) и Амурской области. Острый дефицит жилья испытывают зоны экономического роста как Хабаровская так и Владивостокская. В ограниченных объемах вводится строительство нового жилья, которая не покрывает растущую потребность в нем. На Дальнем Востоке вдвое ниже среднероссийских темпы ввода жилья [1].

В группу относительно отстающих регионов с низкими показателями жилищного строительства (от 200 до 300 м² на 1 тыс. жителей), вошло большинство субъектов федерации рассматриваемого региона

Жилищная ситуация в ближайшее время может резко ухудшиться, если не принять специальных мер по значительному увеличению объемов строительства жилья в городских и территориальных зонах.

Нельзя забывать, что на сферу экономики именно жилищное строительство способно оказывать существенное воздействие, т.к оно создает необходимость инвестиций в смежные сферы; приводит к повышению совокупного общественного спроса прежде всего на строительные материалы и конструкции, товары длительного пользования, мебель и т.д.; вовлекает в финансовый оборот сбережения населения и др.

Вложение инвестиций в жилищную сферу дает хороший мультипликативный эффект, который проявляется именно в увеличении производства связанных со строительством, что может повлечь за собой создание дополнительных рабочих мест, увеличение заработной платы, который и приведет соответственно к росту потребительского спроса, поэтому ключевым фактором в проблеме социально-экономического развития

Востока России можно рассматривать жилищное строительство. Исторический опыт реализации жилищной политики на Дальнем Востоке свидетельствует, что без значительных государственных инвестиций и предоставления льгот в налогообложении и кредитовании населения сложно решить жилищные проблемы. По оценкам и расчетам специалистов, вложение одной денежной единицы в жилищное строительство дает от 2 до 3 единиц прироста ВВП, отсюда следует, что с учетом роста объемов жилья затрат на строительство 1 м^2 и соответственно увеличения производства в смежных отраслях, а так же за счет действия мультипликатора жилищных инвестиций (3 - 3,5 %) можно привести к увеличению ежегодного темпа роста промышленного производства [2]. Расходы на строительство зависят не только от достигнутого уровня производства, а именно от темпов его роста, поэтому энергопотребление, капиталовложения, занятость, (инфраструктурные мультипликаторы) могут достигнуть значительных величин, отсюда следует, что если ориентироваться на выполнение норматива «строительство 1 м^2 жилья на одного жителя в год» с последующим доведением этой величины до $1,5\text{ м}^2$ в год.

Новая жилищная политика требует ряд мер и мероприятий, которые будут направлены на повышение доступности жилья путем стимулирования роста предложения, поддержки населения путем повышения и формирования современных финансовых механизмов, на рынке жилья и в строительстве развитие честной конкуренции. Использование инновационных технологий в процессе капитального ремонта создает значимый ресурс в решении жилищных проблем.

Взяв за пример Европу можно использовать новые технологии жилой застройки на базе старых трех-пятиэтажных домов.

Поскольку только незначительной части (доли) населения с финансовой точки зрения доступно жилье на рынке, то главной задачей жилищной политики, безусловно будет являться повышение уровня денежных доходов населения, различные формы кредитования, развития и доступность ипотеки, снижение ставок по кредитам и пр.

Существуют различные формы обеспечения населения жильем, такие как:

- на условиях социального найма предоставление бесплатное жилья очередникам и различным категориям социально незащищенных групп населения [3]:

- обеспечить жильем ту категорию граждан, которые предусмотрены федеральным законом (военнослужащие, вынужденные переселенцы, чернобыльцы, бывшие «северяне» и др.);

- посредством льготного жилищного кредитования (социальная и ведомственная ипотека) предоставление жилья молодым семьям и ряду других групп населения;

- возродить жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) на более современном уровне;

- развитие строительно-сберегательных касс;

- развитие муниципальной аренды жилья для определенных категорий населения на основе создания сети бездотационных домов; /4/

В развитых странах Запада успешно используются арендные формы обеспечения жильем населения, поэтому семьям с разным уровнем денежных доходов сдача в аренду может быть, как на коммерческой так и на некоммерческой основе.

Для семей с более низким уровнем денежных доходов, т.е для которых ипотека и выход на рынок жилья практически не возможны более актуально получения арендного жилья (социальной аренды). Об этом свидетельствует и статистические показатели и зарубежный опыт. Например, в Западной Европе и развитых стран Запада доля жилья в собственности семей вообще не очень характерна. Поэтому к решению проблемы обеспечения жильем населения необходима разработка мероприятий на основе системного

подхода за счет наращивания объемов строительства и соответствующего развития промышленности стройматериалов, привлечения финансовых ресурсов в стройиндустрию, активизации арендных форм предоставления жилья. Большие проблемы наблюдаются в коммунальной инфраструктуре.

Коммунальная инфраструктура в целом характеризуется большим износом сетей и сооружений (до 60 %, на отдельных участках до 100 %), нехваткой мощностей для покрытия даже существующих нагрузок, следствием чего является затратный и ресурсорасточительный режим ее функционирования [5].

Отрасль жилищного строительства является сложной системой по многим параметрам и одной из значимых областей экономики и жизнедеятельности региона. В стратегических планах сбалансированного развития- строительство жилья занимает особое место из-за своей социальной функции, определяющей направленность развития экономики. Принятие комплекса государственных мер, направленных на обеспечение жильем было обусловлено задачами ускоренного социально-экономического развития региона и укрепления безопасности границ. В условиях дефицита финансовых ресурсов главный акцент в жилищной политике был сделан на предоставление льготного кредитования индивидуального, ведомственного и кооперативного строительства жилья.

Трансформация жилищной политики с ее акцентом на индустриализацию домостроения и переход к массовому строительству жилья привели к перестройке системы управления жилищным хозяйством, укрупнению строительных организаций и созданию специальных трестов, разворачиванию промышленного производства бетонных блоков и конструкций, ускоренной подготовке кадров строителей. В результате преобразований в системе управления жилищным строительством государственные средства стали направляться, наряду с отраслевыми министерствами, непосредственно в местные бюджеты территориальных органов власти.

Экономические реформы должны быть направлены на стимулирование спроса на рынке готового жилья, на совершенствование качественной и количественной составляющих предложений застройщиков [6]. Современное развитие строительного комплекса тесно связано с проблемой привлечения инвестиций, при этом строительство жилья финансируется населением. Рынок жилья выступает фактором экономического роста страны, поскольку аккумулирует финансовые ресурсы, стимулирует развитие смежных отраслей экономики, влияет на экономическую стабильность.

Список литературы

- [1] Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1080 (ред от 27.12.2011) «О Федеральной целевой программе «Жилищное строительство» на 2011-2015»
- [2] Бузырев В.В. Моделирование оптимальной структуры жилищного строительства в крупном городе // Экономика строительства. - 2009. - № 9. - С. 29-39.
- [3] Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Якубов М.О. Финансирование жилищного строительства. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 168 с.
- [4] Колюшин Е.И. Система учета жилищного фонда // Журнал Российского права. - 2005. - № 9. - С. 77-81.
- [5] Оценка условий кредитования клиентов жилищных ипотек // Вестник экономических реформ. № 1 . 2002.
- [6] Тимофеев Н.С. О некоторых современных аспектах становления ЖКХ современной России. // Вестник московского университета. - 2004. - №4. - С. 37-61.

E-mail: irina-shugaeva@mail.ru