

## О РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Обеспеченность населения жильем относится к целевым показателям оценки эффективности работы региональных органов власти. Успешность реализации региональной жилищной политики обусловлена рядом факторов: наличие специальных программ по строительству и обеспечению жильем, меры и инструменты повышения платежеспособности населения, уровень развития жилищно-строительного комплекса. В статье рассматриваются региональные программы по обеспечению жильем населения Оренбургской области. Выделены направления активизации жилищной политики области на ближайшую перспективу.

**Ключевые слова:** обеспечение населения жильем, региональные жилищные программы, жилищно-строительный комплекс региона.

Обеспеченность населения жильем выступает одним из основных показателей социально-экономического развития региона и отдельных муниципальных образований.

Стратегией развития Оренбургской области до 2020 г. и на период до 2030 г. предусматривается достижение четырех целевых показателей, в том числе обеспечение жильем на уровне не менее 40 кв. м общей площади на человека [1]. По состоянию на конец 2011 г. средняя обеспеченность жильем в Оренбургской области составляла 22,7 кв. м общей площади на 1 жителя, что определяет необходимость ежегодного ввода в строй не менее 1 кв. м. на одного человека.

Достижение поставленной цели требует систематической и комплексной работы по строительству нового жилья, ремонту и модернизации имеющегося жилого фонда, а также по повышению платежеспособного спроса со стороны населения.

Показатели жилищного фонда и динамика обеспеченности жильем населения Оренбургской области приведены в таблице 1.

Данные таблицы свидетельствуют о значительном приросте ветхого и аварийного жилья (удельный вес которого увеличился более чем в

пять раз). Темп прироста жилого фонда в целом за 16 лет составил чуть более 21% или 1,3% в среднем за год, что явно недостаточно для покрытия физического износа зданий жилого назначения. Обеспеченность общей жилой площадью в расчете на 1 жителя выросла за тот же период с 17,1 кв. м до 22,7 кв. м или на 32,7%. Отметим, что положительная тенденция подушевой обеспеченности обусловлена двумя факторами – сокращением населения области, а также активизацией индивидуального строительства за счет собственных средств населения. В целом следует отметить недостаточный объем жилого фонда для значительного прироста жилой площади в расчете на 1 жителя и замещения ветхого и аварийного жилья.

Динамика ввода жилых домов за последние четыре года приведена на рис. 1.

В 2011 г. уровень ввода жилья в области достиг 743 тыс. кв. м, что означает существенный прирост по сравнению с предыдущими периодами. В 2012 г. данный показатель снизился на 39 тыс. кв. м или более чем на 5%. Тем не менее в 2012 г. введены в эксплуатацию 7798 квартир. Фактический ввод жилья за 10 месяцев 2013 г. позволяет предположить уровень ввода за год в 772 тыс. кв. м.

Таблица 1. Состояние жилищного фонда в Оренбургской области за 1995–2011 гг.\*

Годы	Жилищный фонд, тыс.м <sup>2</sup> общей площади	Удельный вес ветхого и аварийного жилья, %	Общая площадь на 1 жителя, м.
1995	37958,4	0,8	17,1
2000	40138,8	1,2	18,1
2010	45327,8	4,1	22,3
2011	45947,4	4,1	22,7
Темпы роста 2011 г. к 1995 г., %	121,05	в 5,1 раза	132,7

\* Здесь и далее составлено авторами по [2]

По уровню данного показателя Оренбургская область занимает 9–10 место в Приволжском федеральном округе и 30–32 место среди всех регионов России. По показателю «ввод жилья на 1 человека» область занимает аналогичное место в ПФО и 45–46 место среди регионов России.

Среднегодовой ввод жилых домов составляет 700 тыс. кв. м, то есть 0,33 кв. м на одного жителя области. Сохранение таких низких темпов не позволит обеспечить достижение целевых показателей Стратегии развития Оренбургской области. Как свидетельствуют данные таблицы 2, доля инвестиций в жилища составляет 10–11% от общей суммы инвестиций в основной капитал или в среднем 11,3 млрд. руб. Прирост суммы инвестиций в жилища за 2008–2011 гг. составил 107,4 %, что фактически не покрывает удорожание строительства 1 кв. м под влиянием инфляции.

Основным методом государственного регулирования обеспеченности населения жильем выступает программно-целевой. Целевыми программами в сфере региональной жилищной политики, реализуемыми в Оренбургской области являются:

- приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»;

- областная целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2011–2015 годах» с подпрограммами «Переселение граждан Оренбургской области из многоквартирных аварийных жилых домов» и «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Оренбургской области на 2011–2015 годах»;

- областная целевая программа «Социальное развитие села» (действовала до 2013 г.), в рамках которой реализовывалась подпрограмма «Сельский дом»;

- программа «Малоэтажное жилье»;

- Программа льготного ипотечного кредитования работников бюджетной сферы [3].

Рассмотрим выполнение отдельных программ и их вклад в решение проблемы обеспечения жителей региона жильем. Наибольшую долю в финансировании жилищного строительства составляют инвестиции по при-

оритетному национальному проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Общее финансирование по проекту в 2011 г. составило 5,57 млрд. руб. (из 12,68 млрд. рублей суммы инвестиций в жилища по области в целом). На протяжении последних пяти лет доля средств по национальному проекту в общей сумме инвестиций в жилье составляет от 40 до 48%. Данный проект включает несколько важных направлений: переселение из аварийного и ветхого жилья, обеспечение жильем отдельных категорий граждан (ветеранов Великой отечественной войны, многодетных семей и т. п.), укрепление материально-технической базы строительных организаций и т.п. Некоторые данные по фактическому выполнению данного проекта приведены в таблице 3.

Данные таблицы свидетельствуют о том, что уровень выполнения программы в целом и по отдельным мероприятиям, в основном, находится на уровне 70–80%. Более низкий уровень выполнения программы в целом в 2013 г. (оценка по данным 10 месяцев) по сравнению с 2012 г. обусловлен невыполнением плана по переселению граждан из аварийного и ветхого жилья, а также по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Структура населения Оренбургской области по месту проживания характеризуется достаточно высоким удельным весом сельского населения (свыше 40%). В связи с этим важным является соблюдение баланса по вводу домов в городской и сельской местности. В 2000 г. в городах введено 225,7 тыс. кв. м (58,6%), в сельской местности – 159,5 тыс. кв. м (41,4%). В 2005 г. – соответственно 369,3 (63,6%) и 211,5 (36,4%), в 2011 – 433,8 (58,4%) и 309,5 (41,6%), в 2012 г. – 394 (55,9%) и 310,7 тыс. кв. м (44,1%). В среднем

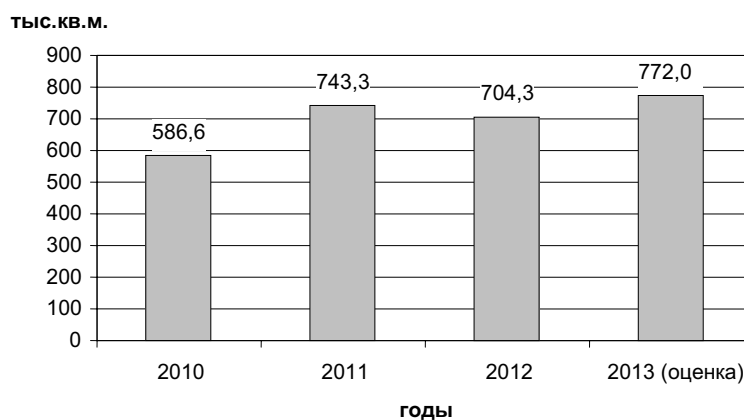


Рисунок 1. Ввод жилых домов в Оренбургской области, тыс. кв. м

доля введенного жилья в городе составляет 58–60%, на селе – 42–40%. Таким образом, структура введенного жилья по территориальному признаку соответствует структуре проживания населения. Это же подтверждается площадью введенного жилья в расчете на 1000 человек. Так, в 2000 г. на 1000 человек городского населения введено 179,1 тыс. кв. м, сельского – 166,9, в 2011 г. – 358,6 и 378,5 тыс. кв. м соответственно.

Свыше 50% жилья в сельской местности строится по программе социального развития села и соответствующей подпрограмме «Сельский дом».

Активность на рынке строительства жилья во многом определяется уровнем доходов населения, а также комплексом мер со стороны государства по стимулированию жилищного строительства. В таблице 4 приведены данные по привлечению средств населения в строительство.

В течение длительного периода времени доля средств населения составляет основную часть и стабильно составляет свыше 55%, в среднем за 11 лет доля составила почти 61%. Следует отметить, что доля средств, выделяемых государством из разных источников и на разных уровнях продолжает оставаться на высоком уровне и колеблется от 28 до почти 40%.

В Оренбургской области поддержка раз-

личных категорий населения осуществляется по нескольким направлениям: льготное ипотечное кредитование, дотирование строительства коммунальной инфраструктуры, субсидирование приобретения жилья отдельными категориями граждан. Предпринимаемые в регионе меры по стимулированию активности населения по приобретению и строительству жилья с каждым годом дают все большие результаты.

Реализация ОЦП «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области в 2011–2015 годах» положительно влияет на рост активности на жилищном рынке. Объемы предложения на рынке жилья ежегодно возрастают, в том числе за счет достройки приостановленных ранее объектов, роста ввода объектов незавершенного строительства.

В 2012 г. население региона получило свыше 12 тысяч ипотечных кредитов на приобретение жилья, что значительно выше уровня 2011 г. Доступность ипотечных кредитов повысилась благодаря влиянию двух факторов – роста средней заработной платы по экономике региона и снижения процентов по ипотечным кредитам. Средневзвешенная процентная ставка в 2012 г. стала на 0,5% ниже, чем в 2011 г. и равна 11% [3]. По оценкам экспертов доля семей, у которых имеется возможность приобрести жилье, составляет 40%.

Таблица 2. Динамика объемов и доли инвестиций в жилища в Оренбургской области за 2008–2011 гг.

	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	Темпы роста 2011 г. к 2008 г.
Сумма инвестиций, млн. руб.	11807,4	10346,1	10543,1	12677,3	107,4
Доля от инвестиций в основной капитал, %	10,8	11,3	10,2	11,2	–

Таблица 3. Фактическое выполнение ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» за 2012–2013 гг.

Показатели	2012 г.		2013 г. (оценка)	
	Количество	Уровень выполнения, %*	Количество	Уровень выполнения, %*
Стимулирование развития жилищного строительства, млн. руб.	1189,9	87,0	738,5	77,7
Переселение из аварийного и ветхого жилья, тыс. кв. м	408,3	81,1	18,0	54,9
Поддержка платежеспособного спроса, количество семей	2121	88,5	2019	82,3
Обеспечение жильем отдельных категорий граждан, количество семей	798	81,0	386	75,8
Повышение качества коммунальной инфраструктуры, тыс. кв. м	586,7	100,2	47,0	85,9
Итого, млн. руб.	5571,3	96,3	4065,1	71,7

\* Уровень выполнения определен по натуральным показателям (тыс. кв. м, человек и т.п.)

Таблица 4. Структура введенных в действие жилых домов по источникам финансирования

	2000 г.	2005 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	В среднем за год
Введено в действие за счет всех источников финансирования, тыс. м <sup>2</sup> общей площади	385,2	580,8	775,9	740,1	586,6	743,3	635,32
Из них населением за счет собственных и привлеченных средств, тыс. м <sup>2</sup>	232,8	419,1	432,7	423,4	341,3	473,1	387,1
Доля средств населения, %	60,3	72,1	55,8	57,2	58,1	63,7	60,9

Достаточно успешно реализуется программа льготно ипотечного кредитования, действие которой распространяется на отдельные социальные категории граждан. Процентная ставка по таким ипотечным кредитам составляет 2-3% годовых. Льготные ипотечные кредиты предоставляются на приобретение квартир в строящихся многоквартирных домах, а также на строительство индивидуального жилья следующим категориям граждан, нуждающимся в улучшении жилищных условий при условии регистрации по месту жительства на территории Оренбургской области:

- работникам органов государственной власти и органов местного самоуправления, для которых данное место работы является основным;
- работникам государственных и муниципальных учреждений, для которых данное место работы является основным;
- получателям федеральных, областных и муниципальных социальных выплат, используемых на улучшение жилищных условий;
- молодым и многодетным семьям.

В частности, в 2012 г. 121 многодетная семья получила льготное ипотечное кредитование. Кроме пониженной ставки, многодетные семьи получают за счет средств областного бюджета выплату на внесение первоначального взноса по ипотечному кредиту. Кредиты выдаются уполномоченным банком ОИКБ «Русь», который осу-

ществляет проверку кредитоспособности, платежеспособности потенциальных заемщиков.

В октябре 2013 г. ОАО «Сбербанк России» начал программу льготного ипотечного кредитования жителей области. Ставка процентов по кредиту составляет 10,5–12,5%. В число потенциальных претендентов включены молодые и многодетные семьи, ветераны, инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, ветераны Великой Отечественной войны и некоторые другие. Ипотечной программой Сбербанка предусматривается возможность направления полученного кредита на приобретение как вторичного, так и первичного жилья, собственное строительство, долевое участие в строительстве жилья.

Тем не менее, проблема обеспечения жильем социально незащищенных граждан далека от быстрого решения. Необходима систематическая работа по выделению жилья сиротам и лишенным попечения, окончательное решение жилищной проблемы участников Великой Отечественной войны. Особого внимания заслуживают определенные категории работников бюджетной сферы (например, молодые специалисты – врачи, агрономы – в сельской местности). Это требует увеличения финансирования соответствующих программ, разработки дополнительных инструментов активизации рынка жилья и развития жилищно-строительного комплекса Оренбургской области.

2.03.2014

#### Список литературы:

1. Стратегия развития Оренбургской области до 2020г. и на период до 2030г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.oreneconomy.ru/strategy/strateg2030/>. – Дата обращения 12.02.2014г.
2. Строительство и инвестиции в Оренбургской области: стат. Сборник / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области. – Оренбург, 2012г. – 146 с.
3. Об итогах жилищного строительства в Оренбургской области за 2013г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://minstroyoren.ru/3/62/140>. – Дата доступа 10.02.2014г.

Сведения об авторах:

**Ермакова Жанна Анатольевна**, заведующий кафедрой управления персоналом, сервиса и туризма Оренбургского государственного университета, доктор экономических наук, профессор  
**Абдиева Майра Канатовна**, ассистент кафедры технологии строительного производства Оренбургского государственного университета  
 460018, г. Оренбург, пр-т Победы, 13, ауд. 64056, e-mail: 56ermakova@mail.ru