ГБПОУ РС(Я) «Нюрбинский колледж»

**ДОКЛАД**

 **на тему:**

**«Развитие жилищного фонда**

**Республики Саха (Якутия)»**

Преподаватель

Алексеев Иван Акимович

**г. Нюрба – 2015 г.**

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)

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, м2 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, м2 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]](http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=11475" \l "_ftn1" \o "_ftnref1) | 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. Алданский | 7650 | 5651 | 7978 | 2246 | 2158 | 2201 | 10545 | 3848 | 5400 | 4228 |
| 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 |
| 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. м2 | 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. м2 | 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\*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. м2 | 280,0 | 280,0 | 280,0 | 280,0 | 280,0 | 280,0 | 280,0 |
| Рем. жилья\*\*, в тыс м2 | 200,0 | 200,0 | 200,0 | 200,0 | 200,0 | 200,0 | 200,0 |
| Ветхое и аварийное жилье\*\*\*, в тыс. м2 | 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. м2 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 |
| Общая площадь на 1 чел., в м2 | 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≈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. м2 | 280,0 | 300,0 | 400,0 | 450,0 | 450,0 | 450,0 | 450,0 |
| Рем. жилья, в тыс. м2 | 200,0 | 300,0 | 400,0 | 500,0 | 1000,0 | 600,0 | 600,0 |
| Ветхое жилье, в тыс. м2 | 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. м2 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 |
| Общая площадь на 1 чел., в м2 | 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)≈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. м2 | 280,0 | 300,0 | 400,0 | 450,0 | 625,0 | 750,0 | 875,0 |
| Ремонт жилья, в тыс. м2 | 200,0 | 300,0 | 400,0 | 500,0 | 1000,0 | 617,7 | 634,0 |
| Ветхое жилье, в тыс. м2 | 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. м2 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 | 19500 | 20591 | 22766 |
| Общая площадь на 1 чел., в м2 | 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.