

Рабцевич Ольга Валерьевна

канд. экон. наук, доцент

Сенчилло Олег Антонович

магистрант

ФГБОУ ВО «Томский государственный
архитектурно-строительный университет»

г. Томск, Томская область

РЕНОВАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ КАК ФАКТОР УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ НАСЕЛЕНИЯ

Аннотация: в статье выполнен анализ реновации жилищного фонда на территории Томской области. Проанализированы основные параметры, характеризующие реновационные процессы в жилищной сфере: текущее состояние жилищного фонда, динамика ликвидации аварийного жилья, тенденции в развитии жилищного строительства. Показано, что для улучшения жилищных условий населения требуется повышение эффективности реновационных процессов, особенно на уровне экономики региона, что в свою очередь обуславливает необходимость изменений в государственной жилищной политике.

Ключевые слова: жилищный фонд, жилищное строительство, реновация, аварийное жилье, ветхое жилье, благоустройство жилья.

Улучшение жилищных условий невозможно без качественных изменений жилищного фонда, условием которых, в свою очередь, является реновация жилища. Реновация жилищного фонда – новое строительство, реконструкция, модернизация и капитальный ремонт жилья – обеспечивает повышение адекватности и доступности жилища. Вместе с тем, результативность реновационных процессов в жилищной сфере требует эффективной жилищной политики, направленной на обновление жилой застройки и поддержание её эксплуатационных характеристик. Процессы реновации жилья определяют жилищные условия и доступность благоустроенного жилья, что отражается и на качестве жизни населения региона [1].

Выполнить оценку динамики реновации жилищного фонда в регионе можно с помощью анализа показателей состояния, движения и использования жилищного фонда, а также параметров, характеризующих жилищные условия населения.

Жилищный фонд в Томской области на конец 2022 года составил 28284,6 тыс. кв. м., причём площадь жилищного фонда в регионе за период 2012–2022 гг. увеличилась на 19,4% (рис. 1).



Рис. 1. Соотношение объемов городского и сельского жилищного фонда в общем объеме жилищного фонда Томской области, млн. кв. м.

(построено по данным [2; 3])

Важнейшим показателем жилищных условий населения является средняя обеспеченность жильём – в Томской области в 2022 году уровень жилищной обеспеченности был равен 26,9 кв. м. на человека (рис. 2), что ниже, чем в среднем по России, где значение показателя составляет 28,2 кв. м. площади жилья на человека [4]. Вместе с тем, согласно Стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года, обеспеченность населения жильём должна достичь к 2025 году 30 кв. м. на человека [5]. С одной стороны, данное значение не соответствует стандартам жилищной обеспеченности развитых стран, с другой стороны, достижение такой величины требует наращивания объемов жилищного строительства [6].

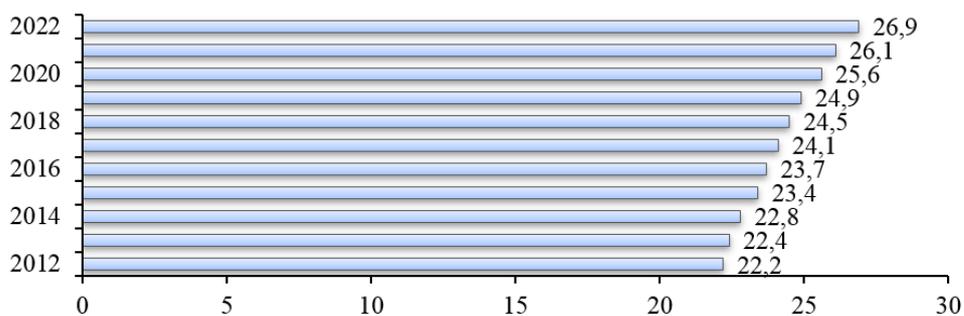
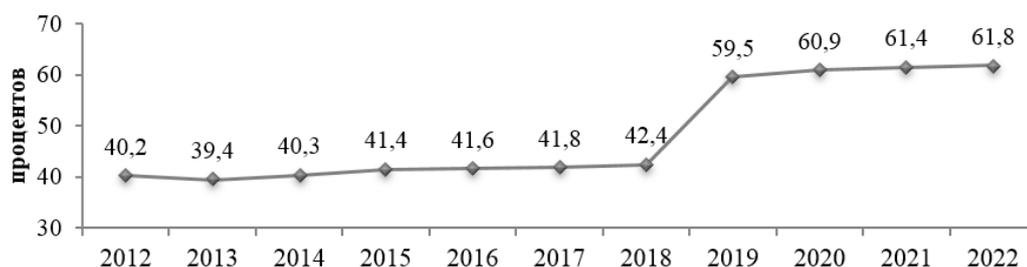


Рис. 2. Обеспеченность жильем в Томской области, кв. м.

(построено по данным [4])

Комфортность жилища и техническую доступность коммунальных услуг для населения характеризует уровень благоустройства жилищного фонда. Жилищный фонд Томской области характеризуется недостаточным уровнем благоустройства действующего жилья. Как показывает выполненный анализ, качество жилищного фонда значительно увеличилось в 2019 году, на 40,3% к предыдущему году. В 2022 году удельный вес общей площади жилищ, оборудованных всеми видами благоустройства (водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или электроплитами) составил 61,8% в общей площади жилищного фонда (рис. 3), что на 14,8% меньше среднероссийского значения, где показатель составил 71,7% [7]. Это говорит о необходимости повышения уровня благоустройства жилищного фонда в Томской области.



*резкое изменение показателя в Томской области в 2019 г. связано с изменениями политики учёта жилищного фонда.

Рис. 3. Динамика доли общей площади жилых помещений, обеспеченной всеми видами благоустройства в общей площади жилищного фонда Томской области, в процентах (построено по данным [7])

Одним из ключевых параметров, характеризующих эффективность реновационных процессов в жилищной сфере, выступает степень износа жилищного фонда, которая отражает уровень эксплуатационной пригодности жилища. На сегодняшний день половина жилищного фонда в Томской области, представленного многоквартирными домами, имеет износ от 31% до 65%, т.е. нуждается в капитальном ремонте и модернизации (рис. 4). Износ менее 30% имеет 26% жилых домов – такие дома нуждаются в текущих и профилактических ремонтах с целью поддержания технического состояния. Жилищный фонд с износом более 65% составляет 15% и требует неотложных реконструктивно-восстановительных работ, а 8% жилых зданий имеют износ свыше 70% и являются непригодными для проживания и подлежат сносу.

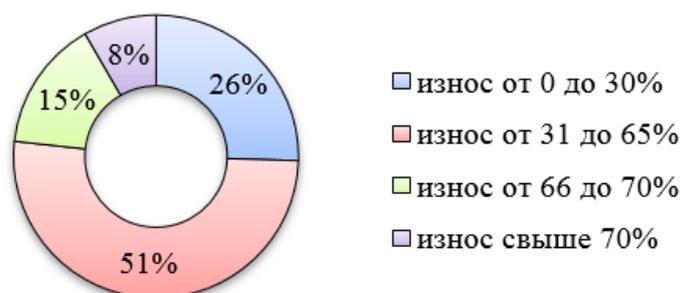


Рис. 4. Распределение многоквартирных жилых домов Томской области по степени износа (построено по данным [7])

Вместе с тем, официальная статистика не фиксирует данные о моральном износе жилищного фонда, но если принять во внимание, что около 90% многоквартирных домов были введены в эксплуатацию до 1995 года, то очевиден факт высокой степени морального износа жилищного фонда (рис. 5).

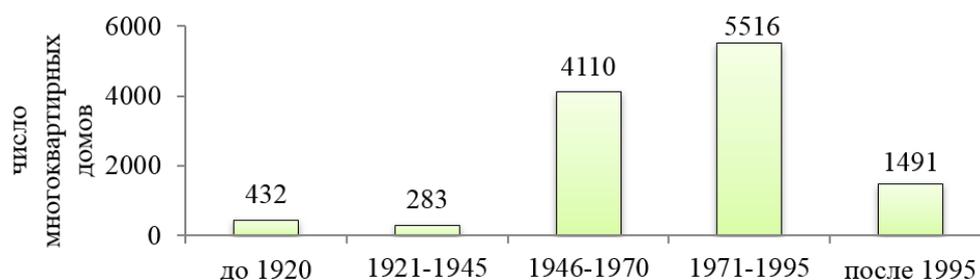


Рис. 5. Распределение жилищного фонда в Томской области по годам постройки, кол-во ед. (построено по данным [7])

В настоящее время нет статистических данных об объемах ветхого жилья, государство ведет учет только аварийного жилищного фонда и реализует жилищную политику в области расселения аварийного жилья.

За последние годы наметилась устойчивая тенденция роста объема аварийного жилищного фонда. Этот процесс связан с объективным фактором естественного старения и ветшания жилищного фонда. На территории региона общая площадь жилых помещений в аварийных жилых домах в 2022 году составила 228 тыс. кв. метров (0,8% от общей площади жилищного фонда). При этом следует отметить, что по сравнению с 2021 годом фонд аварийного жилья уменьшился на 4,7%, а по сравнению с 2015 годом показатель вырос почти в 4 раза (рис. 6).



Рис. 6. Динамика аварийного жилья и площади расселенных аварийных жилищ Томской области (построено по данным [8; 9])

Объем расселенного аварийного жилищного фонда в 2022 году составил 22,5 тыс. кв. м., что на 32,4% больше, чем в 2021 году. Стоит отметить, что самые низкие показатели за рассматриваемый период были в 2018–2019 годах – 5,3 тыс. кв. м. и 7,2 тыс. кв. м., соответственно (рис. 6). Томская область вошла в число субъектов РФ, взявших на себя обязательство досрочно, до конца 2024 года, расселить аварийное жилье, признанное таковым до 1 января 2017 года, в связи с этим власти региона представили в Фонд содействия реформированию ЖКХ дополнительную заявку на получение финансовой поддержки в размере 1,76 млрд рублей [10] для реализации программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Таким образом, анализ показывает, что практически весь существующий жилищный фонд требует тех или иных реновационных мероприятий, направленных на обеспечение безопасных и комфортных условий проживания для граждан. Более того, реновация жилищного фонда способствует социальной интеграции и улучшению общественной среды. Эффективность реновационных процессов в жилищной сфере определяется не только политикой ликвидации непригодного для проживания жилья, но и динамикой обновления жилищного фонда.

Проблема наращивания жилищного фонда преимущественно решается путем нового жилищного строительства. Главной целью жилищного строительства как подсистемы жилищного комплекса является воспроизводство жилища и возведения жилья, выбывающего вследствие физического и морального износа [11].

Объема вводимого жилья в Томской области недостаточно для эффективной реализации реновационных мероприятий, которые могли бы обеспечить рост жилищной обеспеченности и улучшение жилищных условий для населения. Так, в 2022 году объем ввода жилья составил 364,2 тыс. кв. м. – это на 23,6% меньше показателя предыдущего года.



Рис. 7. Динамика жилищного строительства в Томской области в тыс. кв. м. площади вводимого жилья и в процентах к предыдущему году

(построено по данным [12])

Таким образом, исследование показало, что, несмотря на постоянный прирост жилищного фонда в Томской области, существующий жилищный фонд

имеет значительный функциональный и физический износ. Жилье, отвечающее высоким стандартам, является неотъемлемой частью привлекательной и благоприятной среды для проживания, что способствует формированию и укреплению социальных связей, а также повышению качества жизни. В связи с этим, встает вопрос об увеличении темпов жилищного строительства в целях обеспечения граждан доступным, безопасным и комфортным жильем.

В соответствии с национальным проектом «Жилье и городская среда» необходимо к 2024 году достичь устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда путем создания механизмов переселения граждан, обеспечивающих соблюдение их жилищных прав [13].

Реновация жилищного фонда требует комплексного и системного подхода со стороны государства. Помимо этого, ключевой проблемой воспроизводства жилья является недостаток средств бюджетных и внебюджетных источников для улучшения процесса реновации жилищного фонда. Основой для решения данной проблемы является разработка эффективных механизмов финансирования и активная работа по привлечению застройщиков в проекты комплексного развития территорий.

Список литературы

1. Стратегия социально-экономического развития Томской области до 2030 года: документы // Официальный интернет-портал Администрации Томской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tomsk.gov.ru/strategija-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitija-tomskoj-oblasti-do-2030-goda>
2. Статистический ежегодник. 2018: стат. сб. / Томскстат. – Томск, 2018. – 87 с. [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://tmsk.gks.ru/storage/mediabank/Статистический%20Ежегодник%202018.pdf>
3. Статистический ежегодник. 2022: стат. сб. / Томскстат. – Томск, 2022. – 251 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tmsk.gks.ru/storage/mediabank/ежегодник.pdf>

4. Регионы России. Социально-экономические показатели 2022. Приложение к сборнику / Росстат [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/210/document/47652>

5. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года / Минстрой РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/ec7/Strategiya-zhilishchnoi_-sfery.pdf

6. Овсянникова Т.Ю. Диспропорции на рынке жилищных инвестиций: анализ причин и оценка последствий / Т.Ю. Овсянникова, О.В. Рабцевич, И.В. Югова // Жилищные стратегии. – 2018. – Т. 5. №4. – doi: 10.18334/zhs.5.4.39694. EDN ZKKZGE

7. Жилищное хозяйство России 2022. Приложение к стат. сборнику / Росстат [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Pril_Jil_hoz_2022.rar

8. Общая площадь жилых помещений в аварийных жилых домах / ЕМИСС: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/57507>

9. Общая площадь расселенного аварийного жилищного фонда / ЕМИСС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/data.do?format=excel>

10. Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства / Государственная корпорация [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://fondgkh.wbp.ru/news/tomskaya-oblast-predstavila-v-fond-zhkkhdopolnitelnuyu-zayavku-na-poluchenie-finansovoy-podderzhki-dlya-realizatsii-etapa-2022–2023-godov-programmy-pereseleniya-grazhdan-iz-avariynogo-zhilishchnogo-fonda/>

11. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище / Т.Ю. Овсянникова. – Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. – 379 с. EDN TGVYNB

12. Введено в действие общей площади жилых домов / ЕМИСС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://fedstat.ru/indicator/30954>

13. Региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилья Томской области на 2019–2025 гг. / Департамент архитектуры и строительства Томской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://depstroy.tomsk.ru/housing-policy/fund_reduction/