

**ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН**

Дегтярев Александр Николаевич

Кузнецова Альфия Рашитовна

ГАНУ «Институт стратегических исследований Республики Башкортостан»

Уфа, Россия

**HOUSING CONSTRUCTION DEVELOPMENT TRENDS
IN THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN**

Degtyarev Alexander Nikolaevich

Kuznetsova Alfiya Rashitovna

GANU "Institute for Strategic Studies of the Republic of Bashkortostan"

Ufa, Russia

Аннотация. В статье отмечается, что жилищное строительство Республики Башкортостан в целом развивается аналогично общероссийским тенденциям. Размеры жилищного фонда в Республике Башкортостан за период с 2015 по 2020 гг. увеличились на 11,5%, составив 109,6 млн.кв.м. Темп роста городского жилищного фонда при этом составил 9,7%, сельского – 13,8%. Доля городского жилищного фонда в общереспубликанском фонде в 2020 г. стала составлять около 57%. Удельный вес сельского жилищного фонда в общереспубликанском фонде в 2020 г. стал равным 43%. Как в городском, так и в сельском жилищном фонде наибольший удельный вес жилья относится к частной форме собственности. В городах удельный вес частного жилищного фонда в 2020 г. стал равным 92%, в сельской местности – 97,2%. В городах муниципальному жилищному фонду принадлежит 6,7% от общего объема жилищного фонда, в сельской местности – 2,3%. В городах к государственному жилищному фонду принадлежит 1,2% от общего размера жилого фонда, в сельской местности – 0,6%. В 2020 г. наибольшая доля жилых домов (индивидуально-определенных зданий) в регионе стала принадлежать периоду после 1995 года – 36,1%, затем периоду с 1946 по 1970 гг. и составила 34,3%, с 1971 по 1995 гг. – 26,3%, с 1921 по 1945 гг. – 2,4%, до 1920 г. – 0,9%. В связи с активизацией строительства многоквартирных домов к 2020 г. ситуация несколько изменилась и их наибольшая доля в регионе была построена в период с 1971 по 1995 гг. – 49,1%, затем с 1946 по 1970 гг. – 31,4%, после 1995 г. – 12,6%, до 1920 г. – 4%, с 1921 по 1945 гг. – 2,9%. В республике действует региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан. Системное

реформирование жилищной сферы, ремонт, реконструкция и реновация жилья должны осуществляться на планомерной и регулярной основе, в первую очередь, за счет государственно-частного партнерства.

Summary. The article notes that housing construction in the Republic of Bashkortostan as a whole is developing similarly to all-Russian trends. The size of the housing stock in the Republic of Bashkortostan for the period from 2015 to 2020 increased by 11.5%, amounting to 109.6 million square meters. The growth rate of urban housing stock was 9.7%, rural - 13.8%. The share of urban housing stock in the total republican stock in 2020 began to be about 57%. The share of rural housing stock in the republican stock in 2020 became equal to 43%. In both urban and rural housing stock, the largest share of housing belongs to private ownership. In cities, the share of private housing stock in 2020 became equal to 92%, in rural areas - 97.2%. In cities, the municipal housing stock owns 6.7% of the total housing stock, in rural areas - 2.3%. In cities, 1.2% of the total housing stock belongs to the state housing stock, in rural areas - 0.6%. In 2020, the largest share of residential buildings (individually defined buildings) in the region began to belong to the period after 1995 - 36.1%, then from 1946 to 1970. and amounted to 34.3%, from 1971 to 1995. - 26.3%, from 1921 to 1945 - 2.4%, before 1920 - 0.9%. In connection with the intensification of the construction of apartment buildings by 2020, the situation has changed somewhat, and the largest share of apartment buildings in the region was built in the period from 1971 to 1995. - 49.1%, then from 1946 to 1970. - 31.4%, then after 1995 - 12.6%, before 1920 - 4%, from 1921 to 1945. - 2.9%. The republic has a regional operator of overhaul of common property in apartment buildings located on the territory of the Republic of Bashkortostan. Systemic reform of the housing sector, repair, reconstruction and renovation of housing should be carried out on a systematic and regular basis, primarily through public-private partnerships.

Ключевые слова: жилье, строительство, город, село, тенденции, муниципальный, государственный, частный, жилищный фонд.

Key words: housing, construction, city, village, trends, municipal, state, private, housing stock.

Введение. Жилищное строительство Республики Башкортостан в целом развивается идентично общероссийским тенденциям. При этом наблюдается рост жилищного строительства в крупных городах и сокращается в сельских отдаленных от городов муниципальных районах. Кроме того, растут размеры пригородных агломераций, число индивидуально-построенных домов вокруг городов существенно возросло в период пандемии в 2020-2021 гг. Фактическое количество которых возможно будет оценить по результатам всероссийской переписи населения. Часть жилищного строительства пока находится в состоянии незавершенного строительства, а часть - в процессе окончания работ. Пространственно-неоднородный подход в решении проблем строительства исследуют в своей работе Асаул А.Н. и другие авторы [1, 2, 6]. Учеными и

исследователями предложена «методология пространственного подхода» в развитии вопросов жилищного строительства [1, 3, 7].

Результаты исследования. Согласно данным официальной статистики Башкортостанстата, за период с 2015 по 2020 годы общий размер жилищного фонда в Республике Башкортостан увеличился на 11,5% (составив 109,6 млн.кв.м.), в том числе в городской местности на 9,7%, в сельской – на 13,8% (рисунок 1).

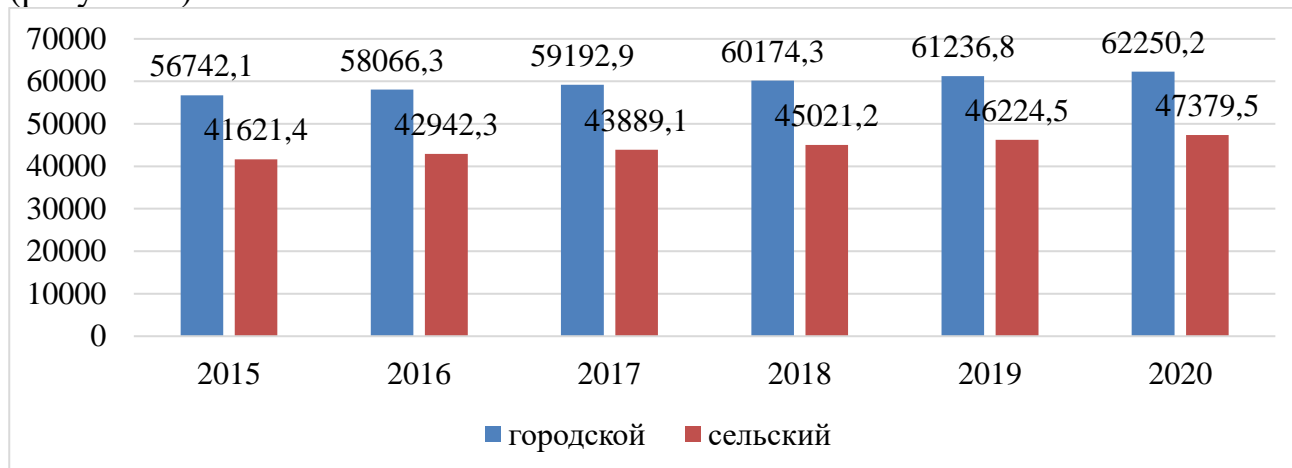


Рисунок 1 Размеры жилищного фонда в городской и сельской местности Республики Башкортостан (тысяч квадратных метров) [4]

Размеры городского жилищного фонда в Республике Башкортостан возросли с 56,7 млн. кв.м. в 2010 г. до 62,3 млн. кв.м. в 2020 г.

Размеры сельского жилищного фонда в Республике Башкортостан возросли с 41,6 млн. кв.м. в 2010 г. до 47,4 млн. кв.м. в 2020 г.

Доля городского жилищного фонда в общереспубликанском фонде в 2015 г. была равной 57,7%, в 2020 г. стала составлять 56,7%. Удельный вес сельского жилищного фонда в общереспубликанском фонде был равным 42,3%, в 2020 г. стал равным 43,3%, т.е. увеличился на 1,0 п.п.

Рассмотрим структуру городского и сельского жилищного фонда по формам собственности в Республике Башкортостан на рисунке 2.

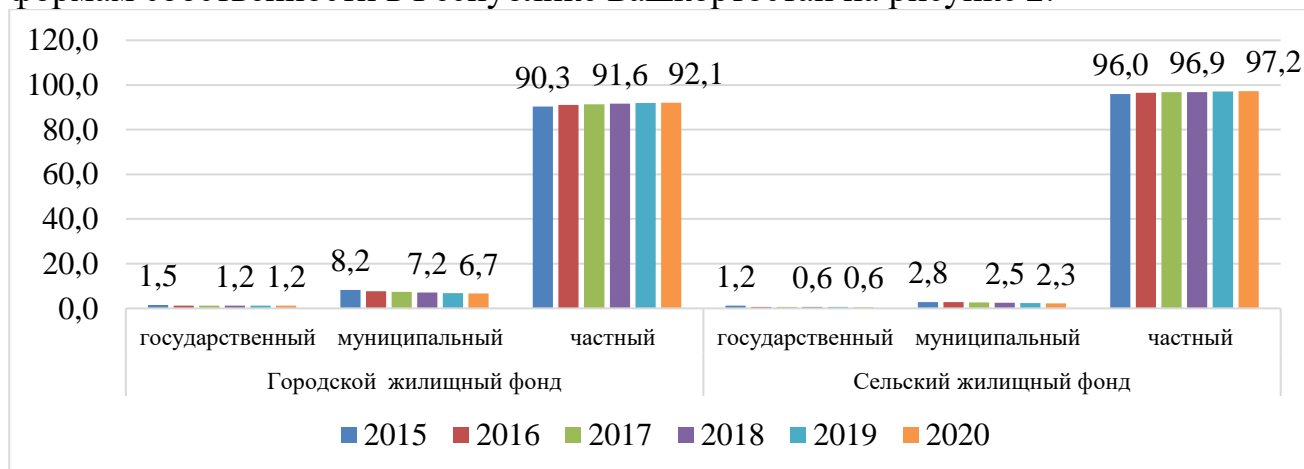


Рисунок 2 Структура городского и сельского жилищного фонда по формам собственности в Республике Башкортостан (в процентах) [4]

Как в городском, так и в сельском жилищном фонде наибольший удельный вес жилья относится к частной форме собственности. В городах его удельный вес в 2020 г. стал равным 92%, в сельской местности – 97,2%. В городах муниципальному жилищному фонду принадлежит 6,7% от общего объема жилищного фонда, в сельской местности – 2,3%. В городах к государственному жилищному фонду принадлежит 1,2% от общего размера жилого фонда, в сельской местности – 0,6%.

Жилищное строительство претерпевало различные этапы активизации и стагнации. Рассмотрим число жилых домов (индивидуально-определенных зданий) в регионе по годам их постройки в 2015 и в 2020 гг. на рисунке 3.

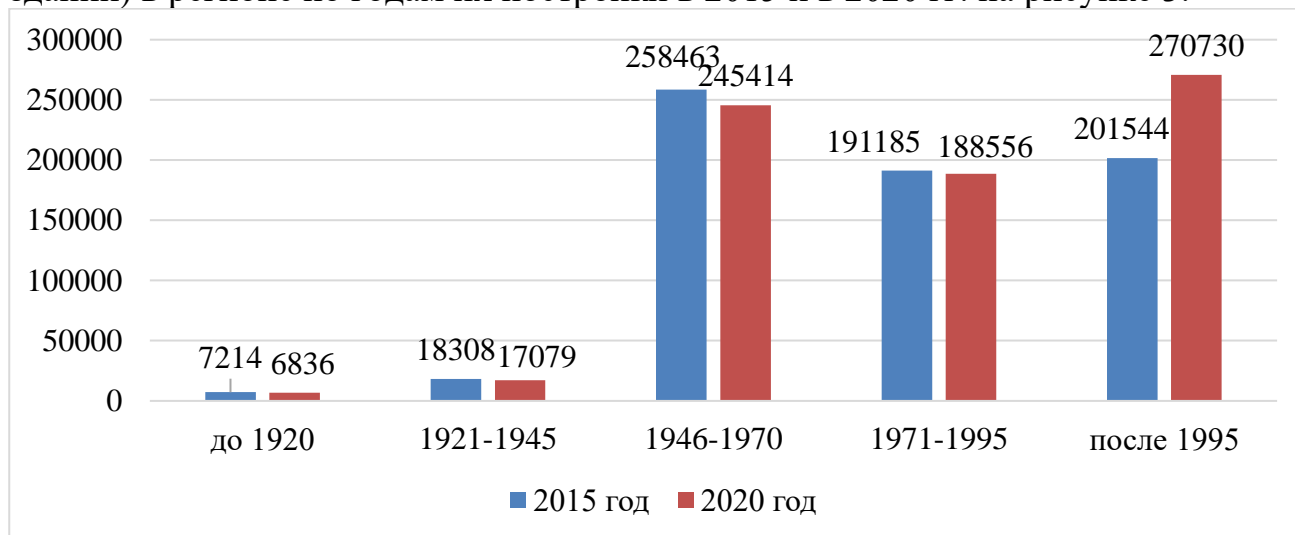


Рисунок 3 Число жилых домов (индивидуально-определенных зданий) по годам постройки в Республике Башкортостан (единиц) [4]

Согласно данным официальной статистики Башкортостанстата, число жилых домов (индивидуально-определенных зданий), построенных до 1920 г. за период с 2015 по 2020 гг. сократилось на 5,2%, составив 6836 домов в 2020 г.

Количество жилых домов, построенных в республике за период с 1921 по 1945 гг. сократилось на 6,7%, составив в 2020 г. 17079 домов.

Число домов, построенных в период с 1946 по 1970 гг. уменьшилось на 5%, составив в 2020 г. 245,4 тысяч домов.

Количество домов, построенных в период с 1971 по 1995 гг. в регионе уменьшилось на 1,4%, составив 188,6 тысяч домов.

Число домов, построенных в Республике Башкортостан после 1995 года, возросло на 34,3%.

Наибольшая доля домов в регионе была построена в период с 1946 по 1970 гг. и составляла 38,2%, при этом срок службы этих домов в среднем был запланирован на 50-70 лет. Это означает, что срок службы значительной части домов, расположенных в регионе, в ближайшие годы приблизится к завершению, потребуется строительство новых и снос старых домов. В целях пролонгации срока службы жилищного фонда, обеспечения безопасных условий проживания, разработана и реализуется программа «Модернизация и реформирование

жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан», которая «является инструментом реализации приоритетного направления «Комфортная среда и благоустройство территорий» Стратегии социально-экономического развития Республики Башкортостан на период до 2030 года, утвержденной постановлением Правительства Республики Башкортостан от 20 декабря 2018 года № 624»[8]. Срок действия данной программы определен на период до 2021 года. Очень важно, что программа носит комплексный характер и включает в себя не только подпрограмму по повышению уровня благоустройства и комфортных условий проживания граждан, но и модернизацию системы коммунальной инфраструктуры, повышение инвестиционной привлекательности отрасли, а также вопросы, касающиеся государственного жилищного контроля в регионе.

В период после 1995 г. было построено 29,8% жилых домов, расположенных в регионе, в период с 1971 по 1995 гг. – 29,3%, с 1921 по 1945 гг. – 2,7%, до 1920 г. – 1,1%.

В 2020 г. наибольшая доля жилых домов (индивидуально-определенных зданий) в регионе стала принадлежать периоду после 1995 года – 36,1%, затем периоду с 1946 по 1970 гг. и составила 34,3%, с 1971 по 1995 гг. – 26,3%, с 1921 по 1945 гг. – 2,4%, до 1920 г. – 0,9%.

Число домов, построенных в Республике Башкортостан после 1995 года, возросло на 43%, составив 9502 дома в 2020 году.

Таблица 1 Структура многоквартирных домов в Республике Башкортостан по годам постройки (в процентах) [4]

Годы	до 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	после 1995
2015	4,0	3,1	32,9	50,7	9,3
2020	4,0	2,9	31,4	49,1	12,6

В 2015 г. наибольшая доля многоквартирных домов в регионе была построена в период с 1971 по 1995 гг. – 50,7%, затем с 1946 по 1970 гг. и составила 32,9%, затем после 1995 г. – 9,3%, до 1920 г. – 4%, с 1921 по 1945 гг. – 3,1%.

К 2020 г. в связи с активизацией строительства многоквартирных домов ситуация несколько изменилась. В 2020 г. наибольшая доля многоквартирных домов в регионе была построена в период с 1971 по 1995 гг. – 49,1%, затем с 1946 по 1970 гг. – 31,4%, затем после 1995 г. – 12,6%, до 1920 г. – 4%, с 1921 по 1945 гг. – 2,9%.

Следует признать, что среди многоквартирных домов, построенных в республике, фактически 38,3% всех домов требует реконструкции, реновации, либо сноса и постройки новых.

Рассмотрим размеры общей площади жилых помещений в Республике Башкортостан по годам постройки в 2015 и в 2020 гг. на рисунке 4.

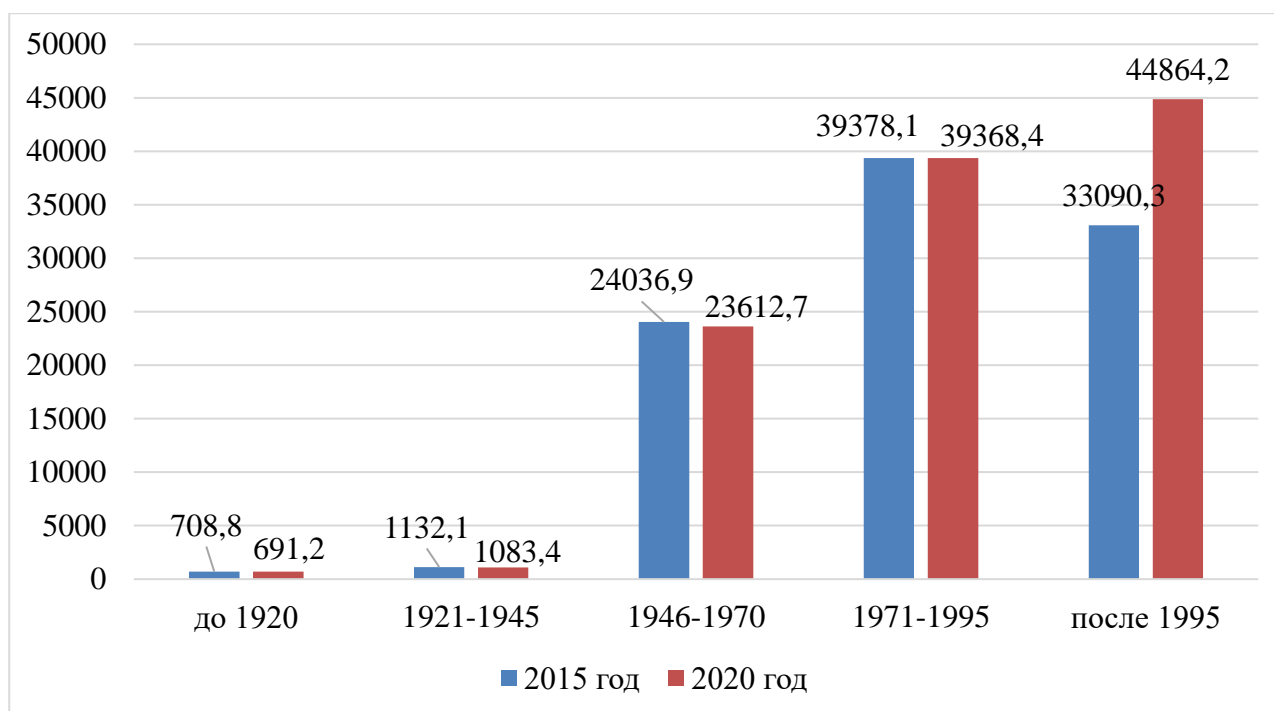


Рисунок 4 Размеры общей площади жилых помещений в Республике Башкортостан по годам постройки (тысяч квадратных метров) [4]

Размеры общей площади жилых помещений, построенных до 1920 г. за период с 2015 по 2020 гг. сократились на 2,5%, составив 691,2 тыс.кв.м. в 2020 г.

Размеры общей площади жилых помещений, построенных в республике за период с 1921 по 1945 гг. сократились на 4,3%, составив в 2020 г. 1083,4 тыс.кв.м.

Размеры общей площади жилых помещений, построенных в период с 1946 по 1970 гг. уменьшились на 1,8%, составив в 2020 г. 23612,7 тыс.кв.м.

Размеры общей площади жилых помещений, построенных в период с 1971 по 1995 гг. в регионе уменьшились на 0,02%, составив 39368,4 тыс.кв.м.

Размеры общей площади жилых помещений, построенных в Республике Башкортостан после 1995 года, возросли на 35,6%, составив 44864,2 тыс.кв.м. в 2020 году. Активное жилищное строительство наблюдается в городах: Уфа, Стерлитамак, Нефтекамск, а также в пригородных муниципальных районах: Уфимском, Иглинском, Кармаскалинском и некоторых других. Данная тенденция обусловлена перетоком населения в города и пригородные агломерации. Наличие рабочих мест, развитость инфраструктуры являются главными притягивающими активизирующими факторами для развития строительства.

Таблица 2 Структура общей площади жилых помещений в Республике Башкортостан по годам постройки (в процентах) [4]

Годы	до 1920	1921-1945	1946-1970	1971-1995	после 1995
2015	0,7	1,2	24,4	40,0	33,7
2020	0,7	1,0	22,0	36,6	39,7

В 2015 г. наибольшая доля общей площади жилых помещений в регионе была построена в период с 1971 по 1995 гг. – 40%, затем после 1995 г. – 33,7%, затем с 1946 по 1970 гг. и составила 24,4%, с 1921 по 1945 гг. – 1,2%, до 1920 г. – 0,7%.

В 2020 г. наибольшая доля общей площади жилых помещений в регионе была построена в период после 1995 г. – 39,7%, с 1971 по 1995 гг. – 36,6%, затем с 1946 по 1970 гг. – 22,0%, затем с 1921 по 1945 гг. – 1,0%, до 1920 г. – 0,7%.

Следует признать, что существенный диапазон в имеющихся статистических данных дифференциации домов как по общей площади жилых помещений по годам строительства, так и жилых домов (индивидуально-определенных зданий), а также многоквартирных домов очень широк и не совсем удобен для разработки программы развития жилищной сферы в Республике Башкортостан на перспективу.

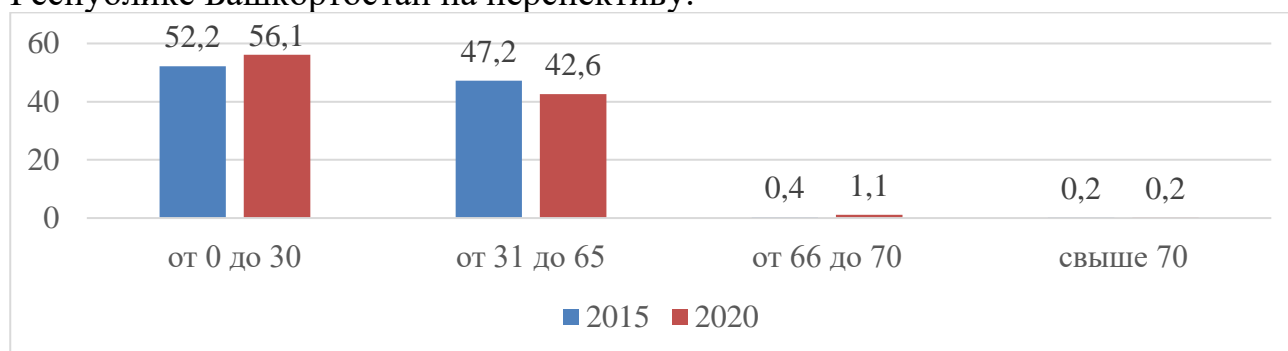


Рисунок 5 Структура жилых домов (индивидуально-определенных зданий) по степени износа, в процентах[4]

Анализ структуры жилых домов (индивидуально-определенных зданий) по степени износа позволяет сделать вывод о том, что в регионе значительно вырос удельный вес домов со степенью износа от 0 до 39%: с 52,2% в 2015 г. до 56,1% в 2020 г.

Удельный вес жилых домов (индивидуально-определенных зданий) со степенью износа от 31 до 65% уменьшился с 47,2% до 42,6%. Удельный вес со степенью износа от 66 до 70% возрос с 0,4 до 1,1%, удельный вес домов со степенью износа свыше 70% не изменился и составил 0,2%.

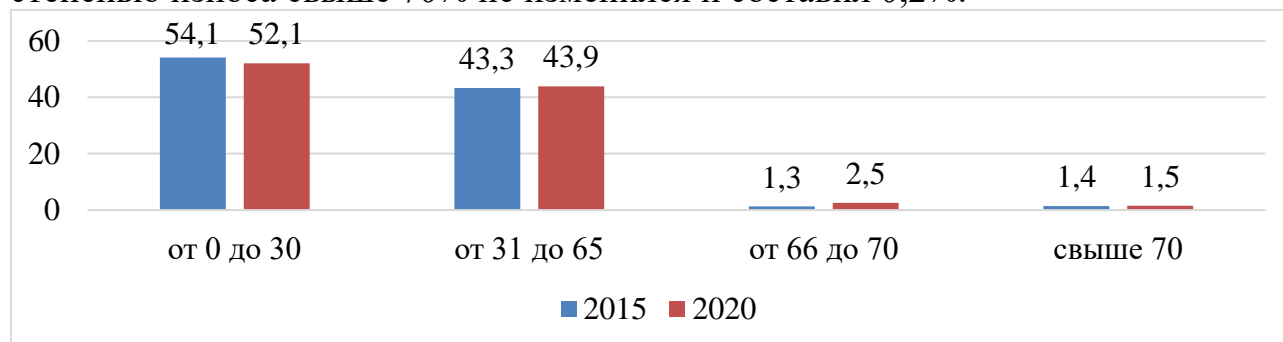


Рисунок 6 Структура многоквартирных жилых домов по степени износа, в процентах [4]

В структуре многоквартирных жилых домов по степени износа, доля домов со степенью износа от 0 до 30% уменьшилась с 54 до 52%, доля домов с износом от 31 до 65% увеличилась на 0,6 п.п., составив 43,9%, доля домов с износом от 66 до 70% увеличилась на 1,2 п.п., составив 2,5%, доля домов с износом свыше 70% увеличилась на 0,1 п.п., составив 1,5%.

В целом по республике износ жилых помещений естественным образом растет, но за счет введения новых домов, особенно за счет роста индивидуального жилищного строительства, данная проблема несколько сглаживается (рисунок 7).

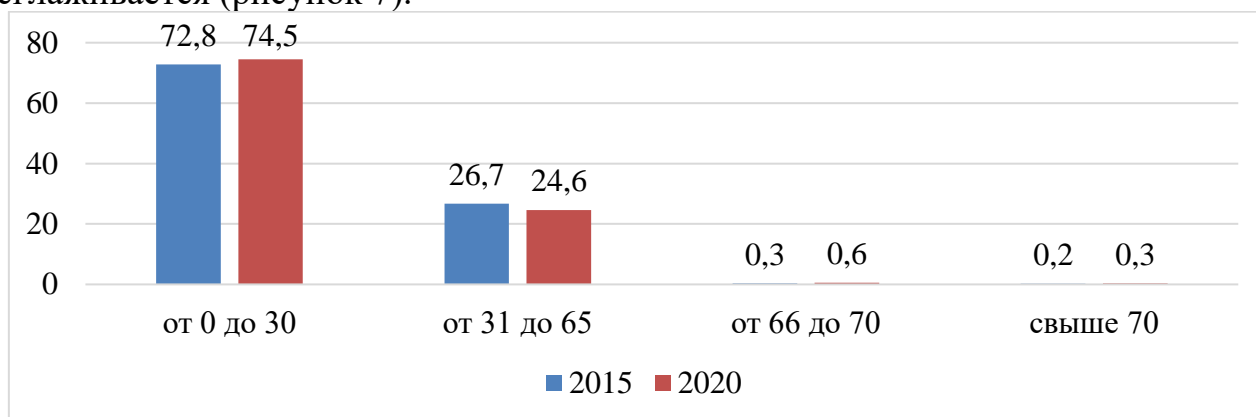


Рисунок 7 Общая площадь жилых помещений по степени износа, в процентах [4]

В общей площади жилых помещений Республики Башкортостан по степени износа, доля домов со степенью износа от 0 до 30% увеличилась с 72,8 до 74,5%, т.е. на 1,7 п.п., доля домов с износом от 31 до 65% уменьшилась на 2,1 п.п., составив 24,6% в 2020 г., доля домов с износом от 66 до 60% увеличилась на 0,3 п.п., составив 0,6%, доля домов с износом свыше 70% увеличилась на 0,1 п.п., составив 0,3%.

Таким образом, совершенно очевидно, что, несмотря на рост числа жилых помещений с износом свыше 66% (который составил с 0,5 до 0,9%), с ростом числа новых домов с износом от 0 до 30% (доля которых в 2020 г. составила 74,5%), а также в связи с переходом числа домов с 30%-ным износом в категорию износа от 31 до 65%, мы наблюдаем снижение их доли до 24,6% в 2020 г.

Выводы. Системное реформирование жилищной сферы за счет средств государственного бюджета в силу дороговизны проектно-строительной деятельности фактически невозможна. Поскольку значительная доля жилья в регионе относится к категории частного жилищного фонда, поэтому ремонт, реконструкция и реновация жилья возможны за счет государственно-частного партнерства, реализуемого в том числе за счет фонда капитального ремонта жилья. В республике действует региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан. Целью и задачами функционирования которого являются: «составление программ капитального ремонта всех многоквартирных домов региона, поиск подрядчиков, контроль процесса и прием работы; данный

Региональный оператор существует на деньги регионального бюджета; при этом взносы собственников помещений в многоквартирных домах нельзя использовать на нужды фонда капитального ремонта — они идут только на капремонт»[5]. В настоящее время актуальной и главной задачей является разработка целевой региональной программы развития жилищной сферы в Республике Башкортостан.

Список литературы:

1. Асаул А. Н., Асаул М. А. О факторах, не способствующих эффективно действующим строительным компаниям инвестировать в инновации // Вестник гражданских инженеров. 2019. № 3 (74). С. 201-208. DOI 10.23968/1999-5571-2019-16-3-201-208 [Дата обращения: 29.11.2021]
2. Асаул А.Н. Проблемы инвестиционно-строительной деятельности // Научные труды Вольного экономического общества России. 2015. Т. 190. № 1. С. 253-266.
3. Асаул А.Н., Асаул М.А., Люлин П.Б., Чепаченко Н.В. Тренды жилищного строительства в России и среднесрочный прогноз // Проблемы прогнозирования. 2019. № 3 (174). С. 111-117.
4. Инвестиционная и строительная деятельность в Республике Башкортостан: Статистический сборник. Уфа: Башкортостанстат, 2021. 152 с.
5. Некоммерческая организация фонд «региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Башкортостан" Источник: <https://kapremont02.ru/> [Дата обращения: 02.12.2021].
6. Фархутдинов А.М. Сравнительный анализ развития строительной отрасли Республики Башкортостан в сравнении субъектами Приволжского федерального округа // Уфимский гуманитарный научный форум. 2021. № 3. С. 111-120. DOI: 10.47309/2713-2358_2021_3_111 [Дата обращения: 30.11.2021].
7. Фархутдинов А.М. Факторы, влияющие на себестоимость строительства жилья // Уфимский гуманитарный научный форум. 2021. № 2. С. 47-54. DOI: 10.47309/2713-2358_2021_2_47 [Дата обращения: 30.11.2021].
8. Реализация государственной программы «Модернизация и реформирование жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан». Источник: <https://house.bashkortostan.ru/activity/913/> [Дата обращения: 02.12.2021].

References:

1. Asaul A.N., Asaul M.A. On the factors that do not contribute to effectively operating construction companies to invest in innovations // Bulletin of civil engineers. 2019. No. 3 (74). pp. 201-208. DOI 10.23968 / 1999-5571-2019-16-3-201-208 [Date of access: 29.11.2021].
2. Asaul A.N. Problems of investment and construction activities // Scientific works of the Free Economic Society of Russia. 2015. T. 190. No. 1. pp. 253-266.

3. Asaul A.N., Asaul M.A., Lyulin P.B., Chepachenko N.V. Trends in housing construction in Russia and the mid-term forecast // Problems of forecasting. 2019. No. 3 (174). pp. 111-117.
4. Investment and construction activities in the Republic of Bashkortostan: Statistical collection. Ufa: Bashkortostanstat, 2021. 152 p.
5. Non-profit organization fund "Regional operator of overhaul of common property in apartment buildings located on the territory of the Republic of Bashkortostan" Source: <https://kapremont02.ru/> [Date of access: 02.12.2021].
6. Farkhutdinov A.M. Comparative analysis of the development of the construction industry in the Republic of Bashkortostan in comparison with the subjects of the Volga Federal District // Ufa Humanitarian Scientific Forum. 2021. No. 3. pp. 111-120. DOI: 10.47309 / 2713-2358_2021_3_111 [Date of access: 30.11.2021].
7. Farkhutdinov A.M. Factors affecting the cost of housing construction // Ufa Humanitarian Scientific Forum. 2021. No. 2. pp. 47-54. DOI: 10.47309 / 2713-2358_2021_2_47 [Date of access: 30.11.2021].
8. Implementation of the state program "Modernization and reform of the housing and communal services of the Republic of Bashkortostan". Source: <https://house.bashkortostan.ru/activity/913/> [Date of access: 02.12.2021].

Сведения об авторах:

Дегтярев Александр Николаевич, вице-Президент Академии наук Республики Башкортостан, директор ГАНУ «Институт стратегических исследований Республики Башкортостан», доктор экономических наук, профессор. 450008, г.Уфа, ул. Кирова, д.15, aleks-degt@yandex.ru, тел. +7 (347) 273-72-37. ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6237-8795>.

Кузнецова Альфия Рашитовна, заместитель директора по научной работе ГАНУ «Институт стратегических исследований Республики Башкортостан», доктор экономических наук. 450008, г. Уфа, ул. Кирова, 15, e-mail alfia_2009@mail.ru, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-0273-4801>. Researcher ID: P-1708-2016.

Author's personal details:

Degtyarev Alexander Nikolaevich, Vice-President of the Academy of Sciences of the Republic of Bashkortostan, Director of State Autonomous Scientific Institution «Institute for Strategic Studies of the Republic of Bashkortostan», Doctor of Economics, Professor. 450008, Bashkortostan, Ufa, ul. Kirova, d.15. aleks-degt@yandex.ru, tel. +7 (347) 273-72-37. <https://orcid.org/0000-0001-6237-8795>

Kuznetsova Alfiya Rashitovna, Deputy Director for Research State Autonomous Scientific Institution "Institute for Strategic Studies of the Republic of Bashkortostan", Doctor of Economics. 450008, Ufa, ul. Kirova, 15, e-mail alfia_2009@mail.ru, ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-0273-4801>. Researcher ID: P-1708-2016

© Дегтярев А.Н., Кузнецова А.Р.