



УДК 911.3

## Характеристика жилищного сектора Байкальского региона

Т. И. Заборцева ([zabti@irigs.irk.ru](mailto:zabti@irigs.irk.ru)).

**Аннотация.** Рассматриваемый жилищный сектор экономики, особенно характеристики удельной обеспеченности, доступности и комфортности жилья – важнейшие показатели качества жизни человека. В статье представлены территориальные различия жилищных условий в Байкальском регионе: в разрезе основных его субъектов (Иркутская область, Республика Бурятия, Забайкальский край); в городской и сельской местности; по муниципальным образованиям.

**Ключевые слова:** комфортность жилья, жилищный фонд, инженерная инфраструктура, уровень обеспеченности жильем, география благоустройства, территориальные различия.

### Введение

Одним из важнейших классических показателей качества жизни современного человека выступают характеристики обеспеченности жильем, состояние жилищного фонда. Россия вышла на дореформенный уровень жилищного строительства в 2007 г., при объеме вводимого жилья на одного человека 0,43 м<sup>2</sup> (в развитых странах вводится не менее 1 м<sup>2</sup> на человека, ежегодный прирост возводимого жилья составляет 4,5–5,0 %). Действующим национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» предусмотрен ежегодный ввод жилья в 2,5 % от существующего показателя. По итогам 2007 г. в Иркутской области он составил 1,2 %. По самому благоприятному сценарию развития достижение международного стандарта по вводу жилья в России возможно к 2015–2017 гг. [3; 5].

Базовое отечественное определение жилищного фонда – совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специальные дома (общежития, приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, детские дома, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, интернаты при школах и школы-интернаты), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. При этом в составе жилищного фонда не учитываются жилые объекты дачно-рекреационного комплекса, т. е. дачи, спортивно-туристические базы, дома отдыха и т. п. Следует отметить, что в общую площадь жилых домов не включается площадь общего пользования (лестничных клеток, лифтовых холлов, там-

буров, общих коридоров, вестибюлей и т. п.), а также нежилых помещений, занятых какими-либо учреждениями.

На протяжении многих лет в категорию благоустройства населенных пунктов, согласно статистическому наблюдению, входит оборудование жилого фонда водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, ваннами (душем), напольными электроплитами и газом. В современной статистике жилищный фонд считается оборудованным центральным отоплением независимо от источника поступления тепла, будь то ТЭЦ, промышленная или местная котельная или индивидуальный котел заводского изготовления. Отметим при этом, что жилая площадь, оборудованная ваннами, но не имеющая системы водоотведения (канализации), не включается в суммарный показатель данного вида инженерного обеспечения.

В сфере жилищного сектора России на протяжении послевоенной ее истории констатируется недостаточный уровень обеспеченности населения жильем и невысокий уровень его инженерного обустройства. В постреформенный период рассматриваемый жилищный сектор отечественной экономики отличает в целом ряд негативных характеристик (при недостаточном уровне обеспеченности россиян жильем), что обобщенно можно представить по трем позициям (табл. 1).

Таблица 1

## Общая характеристика жилищного сектора экономики [1]

Инженерное обустройство	Социально-экономические особенности	
	потребителей жилья	строительного комплекса
1. Низкий уровень благоустройства	1. Недоступность улучшения жилищных условий для 80 % семей: – из-за низких доходов; – высоких цен на жилье.	1. Неадекватно высокая стоимость жилья по сравнению со строительными издержками – «пузырь жилищных цен».
2. Значительный износ коммунальной инфраструктуры		2. Несбалансированное с реальным спросом предложение различных типов жилья.
3. Монопольные ограничения по выдаче разрешений на подключение к коммунальным мощностям		3. Изношенные мощности строительного комплекса и производства строительных материалов, недостаточная их модернизация на основе современных инновационных технологий, дефицит квалифицированных трудовых ресурсов в строительном комплексе.

Тем не менее, средняя обеспеченность россиян жильем постоянно увеличивается за последние полвека, что обусловлено индустриальным жилищным строительством в начале 1950-х гг. по примеру послевоенной

Германии. Так, городской жилищный фонд за 1950-е гг. увеличился в 1,7 раза, за 1960-е – в 1,5 раза, за 1970-е – в 1,4 раза, за 1980-е – в 1,3 раза, за 1990-е – в 1,2 раза. При этом средняя площадь жилья, приходящаяся на одного городского жителя, возросла за 1950–2007 гг. в 2,7 раза (с 7,3 до – 21,2 м<sup>2</sup>) (следует отметить, что статистическое наблюдение за сельским жильем ведется только с 1980 г.) [6].

## **Общая характеристика жилищных условий в Байкальском регионе**

### *Урбанизированные территории*

Перечисленный сформулированный ряд особенностей отечественного жилого сектора в полной мере присущ и для Байкальского региона. Первый опубликованный авторский опыт картографирования жилищных условий представлен в Атласе экологических условий развития Иркутской области [2]. Одним из главных факторов, определяющих особенность городского жилищного сектора экономики Прибайкалья на протяжении послевоенного времени, является отраслевой подход в его развитии, как впрочем и всей социальной сферы. Территориальное распределение жилого фонда по степени благоустройства отображает прямую его зависимость от промышленного развития в регионе. Так, среди крупных городов наилучшие показатели имеют те городские поселения, где градообразующие предприятия (бывшие новостройки союзного ныне республиканского значения) возводились централизованно, и где для привлечения трудовых ресурсов создавалась социальная инфраструктура повышенной комфортности. К указанной категории относятся Братск, Ангарск, Усть-Илимск, особо следует выделить Саянск, где обеспеченность жилья стандартными услугами составляет 100 %. На их фоне особенно контрастно положение с благоустройством поселений так называемого старого освоения – городов Черемхова, Зимы, Тулуна, которые в последние десятилетия не получали финансовых средств из федерального бюджета и развивались преимущественно за счет собственных ресурсов [2]. Иркутск, отмечающий ныне 350-летний юбилей, занимает особое положение как областной центр, что приносит ему дополнительные источники в развитии жилищного сектора, поэтому его показатели благоустройства относительно высоки.

Приобретенные географические навыки, в том числе и при работе над картами в 1980-е гг. по характеристике жилого фонда Ближнего Севера Восточной Сибири, позволили создать тематическую карту по развитию жилищных условий Байкальского региона [4]. Она отображает территориальные различия жилищных условий в разрезе низовых административных районов (районных муниципальных образований) и городских поселений (городских муниципальных округов). Основной информационный источник для необходимых расчетных характеристик: данные территориальных органов федеральной службы госстатистики Иркутской области, республики Бурятия, Забайкальского края. Фоном карты избран душевой показатель

обеспеченности жилищным фондом по административным районам с выделением крупных городов (минирамочный фрагмент, сочетающийся по цветовой гамме с основным фоном).

Жилищный фонд Байкальского региона составляет 89,4 млн м<sup>2</sup> (на конец 2007 г.), более половины принадлежит Иркутской области (56,5 %), почти четверть (23,8 %) – к Забайкальскому краю и пятая часть – республике Бурятия (19,7 %), что в целом соответствует демографическому потенциалу (рис. 1). За период с 1990 г. общий прирост жилищного фонда составил менее 15 % или 0,9 % ежегодно. При этом в целом по региону явно преобладает городской его сектор – почти  $\frac{3}{4}$  (73,4 %). По означенным субъектам федерации картина относительно контрастная: если в Иркутской области доля городского жилищного фонда более чем  $\frac{4}{5}$  (81 %), то в соседней республике Бурятия – менее  $\frac{2}{3}$  (58 %).

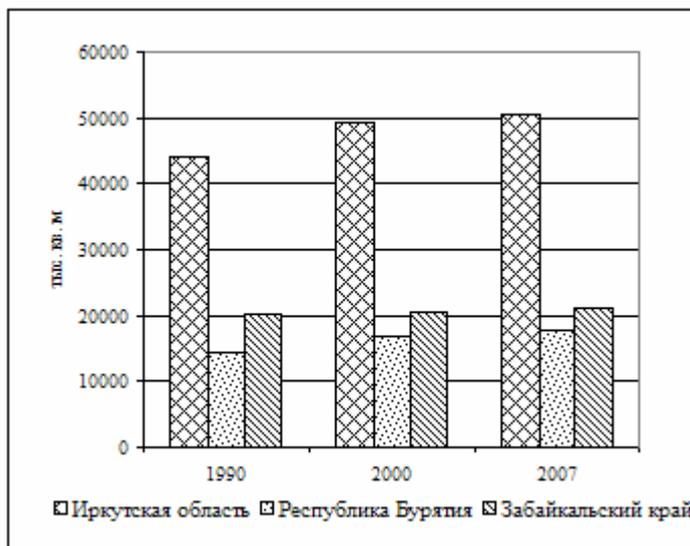


Рис. 1. Жилищный фонд Байкальского региона

Первую позицию в Байкальском регионе по показателю обеспеченности жильем в расчете на одного жителя занимает Иркутская область – 20,1 м<sup>2</sup>, однако это лишь 64-е место среди субъектов РФ. Аналогичный показатель в Забайкальском крае – 18,9 м<sup>2</sup> и в Бурятии – 17,5 м<sup>2</sup> на одного жителя (76 и 77 места в РФ) (рис. 2). Все центры субъектов РФ Байкальского региона по данному удельному показателю не превышают 20,0 м<sup>2</sup> (Иркутск – 19,9, Улан-Удэ – 19,0 и Чита – 17,0 м<sup>2</sup>). Следует отметить, что статусно выделенные городские муниципальные округа региона (подчиняются субъекту федерации) как молодые индустриальные (Братск, Саянск, Свирск и др.), так и часть старожильческих (Зима, Тулун, Петровск-Забайкальский и др.), относятся к высокой для региона категории обеспеченности жильем. При анализе соотношений факторов роста жилищной обеспеченности – прирост (выбытие) жилищного фонда и сокращение

(увеличение) численности населения для старожильческих поселений определяющим стал активный отток населения в постреформенный период.

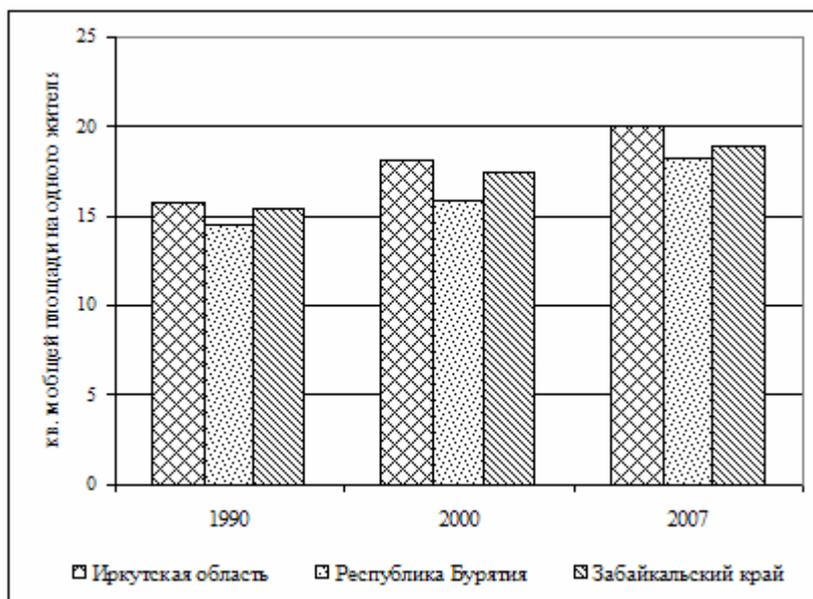


Рис. 2. Обеспеченность жилищным фондом в Байкальском регионе

География жилищного благополучия в регионе среди низовых административных районов следующая. В Иркутской области в каждом втором муниципальном административном районе (если не учитывать классических сельских районов Бурятского округа) удельный показатель обеспеченности жильем выше, чем  $20,0 \text{ м}^2$ , в соседней республике Бурятия – таких районов менее трети (28,6 %), в Забайкальском крае – только каждый пятый (19,4 %). Самый восточный субъект региона – Забайкальский край, лидирует по количеству административных муниципальных районов (25 %) с низким показателем средней обеспеченности жильем (менее  $15 \text{ м}^2$ ), в республике Бурятия – только два таких муниципальных района, для Иркутской области данная категория отсутствует.

Территориальные различия по степени инженерного обустройства жилого фонда (водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением, ваннами (душем), напольными электроплитами, газом) особенно контрастны: по всем позициям, за исключением последней явно лидирует Иркутская область (рис. 3). Высокими стандартными характеристиками благоустройства из административных региональных центров выделяется Иркутск. Среди крупных городов региона наилучшие показатели имеют города с градообразующими предприятиями, как мы уже указывали, созданными в эпоху «ударныхстроек», которые строились централизованно, по разработанным генеральным планам и где для привлечения трудовых ресурсов обеспечивался повышенный стандартный комфорт (Саянск, Братск, Усть-Илимск, Северобайкальск и др.).

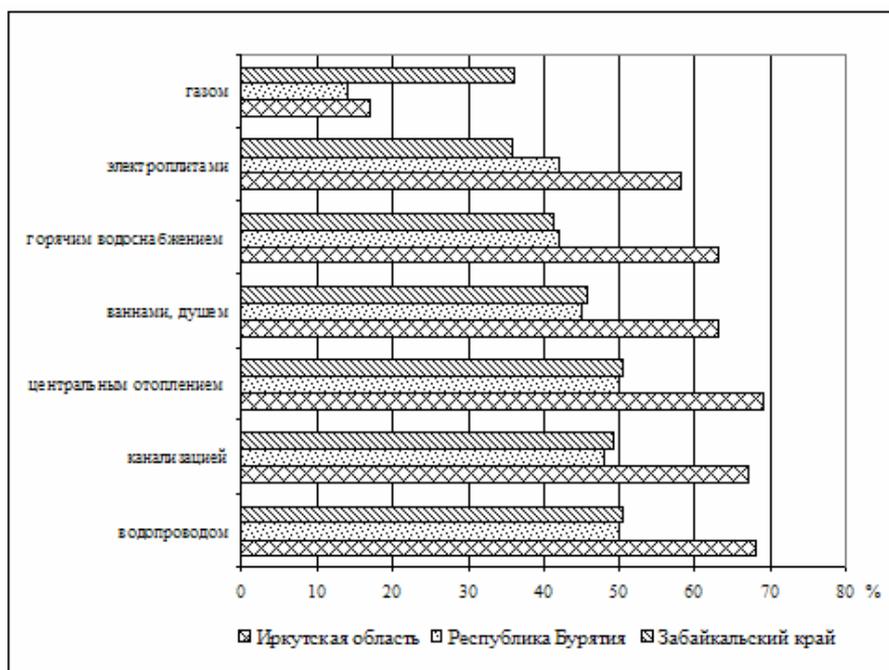


Рис. 3. Благоустройство жилищного фонда в Байкальском регионе

Среди административных муниципальных районов Прибайкалья высоким и относительно высоким уровнем инженерного обустройства выделяется Ангарский, Шелеховский (за счет одноименных городов, появившихся при крупных предприятиях союзного значения) и северные районы – Бодайбинский, Мамско-Чуйский, Усть-Кутский. В Забайкалье к такой категории относится Муйский, Джидинский (республика Бурятия), Краснокаменский и Каларский (Забайкальский край) районы. То есть прослеживается явная зависимость степени благоустройства жилищного фонда от уровня индустриального развития муниципальных образований.

В целом Забайкалье (республика Бурятия и Забайкальский край) по степени благоустройства (по удельному весу площади, оборудованной перечисленными видами) занимает чрезвычайно низкие места, в последней десятке субъектов РФ (исключение составляет показатель оборудованности жилья напольными электроплитами, соответственно 17-е и 20-е место); Иркутская область – в числе срединных регионов (исключение по показателю оборудованности жилья напольными электроплитами: на 5-м месте). Следует отметить, что показатели степени благоустройства депрессивных северных и южных (последние преимущественно горнодобывающего профиля) муниципальных образований имеют негативную динамику в сравнении с 1990 г.

Индикативным показателем состояния (качества) жилищного фонда служит удельный вес такой категории, как «ветхий и аварийный жилищный фонд», составляющий свыше 7 % во всех субъектах Байкальского региона (его доля увеличилась в 6 раз в сравнении с 1990 г.)

Таким образом, значительная часть жилищного фонда Байкальского региона не удовлетворяет современным потребностям не только по размерам (обеспеченность жильем на человека), но и по своим качественным характеристикам.

За последние два десятилетия кардинальным образом изменилась структура жилищного фонда по формам собственности. Институциональные преобразования, начавшиеся в 1989 г., и последующее развитие рынка жилья сформировали новую категорию собственников. Результатом высоких темпов приватизации за последние годы является показатель частного жилья в структуре собственности – более  $\frac{3}{4}$  в целом по региону, где явный лидер – республика Бурятия (81,8 %) (рис. 4). В структуре жилищного фонда по форме собственности вторую позицию занимает муниципальное жилье, доля которого в Иркутской области 22,5 %, в Забайкальском крае – 18,8 %, республике Бурятия – 13,1 %.

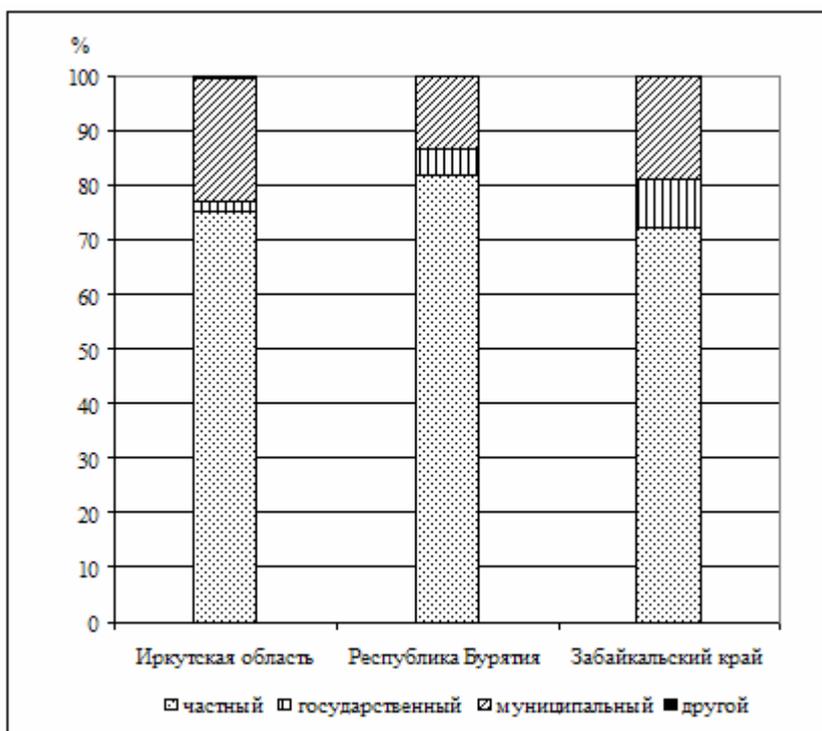


Рис. 4. Структура жилищного фонда по форме собственности в Байкальском регионе

Невысокие темпы строительства жилья консервируют сложившуюся ситуацию превышения спроса над предложением и являются одной из главных причин увеличения цены на рынке жилья, особенно в последние годы (рис. 5). Региональные удельные ценовые различия весьма значительны. В динамике средних цен (за квадратный метр общей площади) лидирует Иркутская область как на первичном (49,6 тыс. руб.), так и на вто-

ричном рынках (44,4 тыс. руб), обгоняя по цене Забайкалье в 1,7 раза на первичном и в 1,5 раза на вторичном рынках жилья.

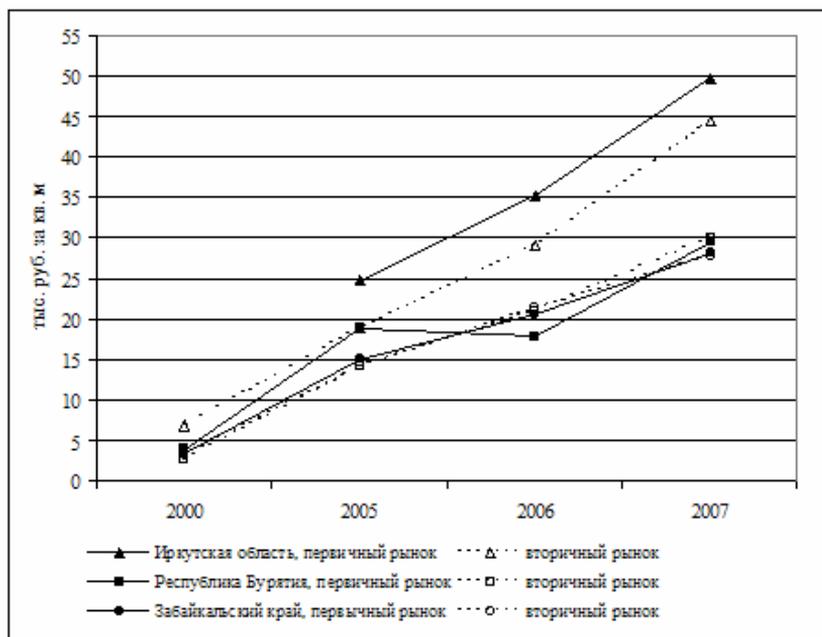


Рис. 5. Динамика средних рыночных цен жилья в Байкальском регионе

На рынке недвижимости в конце 2008 г. Иркутская область занимала первую позицию в Сибирском федеральном округе (СФО) по стоимости жилья. Так, по статистическим данным регистрации жилья в Иркутске, Братске и Ангарске цена за квадратный метр составляла 50,2 и 44,1 тыс. руб. (соответственно на первичном и вторичном рынках). При этом затраты для строительных компаний составили в среднем 31 тыс. руб./км<sup>2</sup> [3].

### *Сельский жилой фонд*

Трансформация агропромышленного сектора в переходный период экономики негативно отразилась и на основных характеристиках жилищного сельского фонда. Обеспеченность жильем в расчете на одного сельского жителя Байкальского региона на протяжении последних лет остается значительно ниже, чем в городском секторе, в среднем на 15 %. Лидирует в Байкальском регионе по указанному показателю Иркутская область – 18,2 м<sup>2</sup> (напомним, средний областной – 20,1 м<sup>2</sup>), значительно отстает Забайкальский край – 14,8 против среднекраевого 18,9 м<sup>2</sup>. Промежуточное положение занимает республика Бурятия (17,2 и 18,3 м<sup>2</sup> соответственно). При этом закономерны в регионе пространственные различия (в негативную сторону) по выбранному индикатору жилищного благополучия (обеспеченность жильем в расчете на одного жителя) при движении на восток указанных субъектов федерации. Так, в Иркутской области в каждом пятом сельском районе удельный показатель обеспеченности жильем выше, чем

20,0 м<sup>2</sup>, в республике Бурятия – только каждый седьмой, в Забайкальском крае лишь два таковых. Вместе с тем, в самом восточном субъекте РФ Байкальского региона самое большое количество административных муниципальных районов с низким показателем средней обеспеченностью жильем (менее 15 м<sup>2</sup>) – более  $\frac{3}{4}$  от общего количества (77,4 %), в республике Бурятия – лишь каждый пятый (21 %), в Иркутской области только один сельский район в составе данной категории.

Показатели благоустройства сельского жилищного фонда Байкальского региона – одни из самых невысоких как в РФ, так и СФО (рис. 6). Так, по удельному весу площади, оборудованной стандартными видами услуг, средние по региону показатели обеспеченности водопроводом сельского жилья отличаются от общероссийских в 4,5 раза, относительно СФО в 3,5 раза, водоотведением – соответственно в 4,4 и 2,9 раза, отоплением – в 4,6 и 3,7 раза (исключение составляет показатель оборудованности жилья напольными электроплитами). Из всех видов инженерного обустройства в сельской местности на уровне СФО следует отметить оборудование сельского жилищного фонда газом в Забайкальском крае (55 %, а 57 % соответственно в СФО).

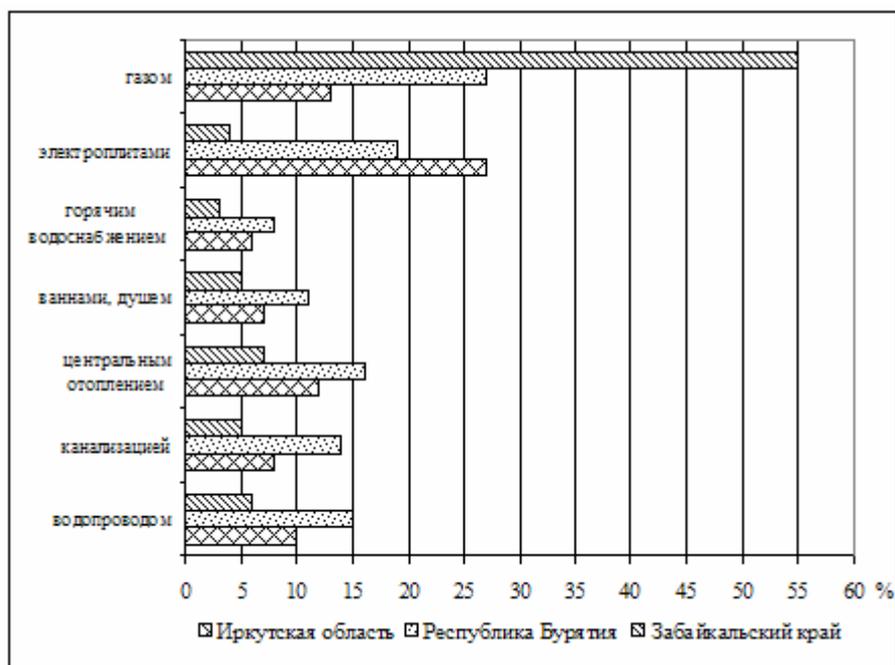


Рис. 6. Благоустройство сельского жилищного фонда в Байкальском регионе

Пространственные различия по указанным видам комфортности жилья в регионе весьма значительны. Только в трех северных сельских административных районах около половины жилищного фонда оборудованы водопроводом, водоотведением и центральным отоплением: Мамско-Чуйском в Иркутской области, Прибайкальском в Бурятии и Каларском в

Забайкальском крае. Относительно высокие показатели комфортности жилья в Бодайбинском районе объясняются отсутствием раздельной статистики по городу и району. Еще в трех сельских административных районах около трети жилищного фонда оборудованы водопроводом, водоотведением, центральным отоплением и ваннами: Усть-Илимском, Ангарском в Иркутской области. В двух сельских административных районах Бурятии около четверти жилищного фонда оборудованы водопроводом, водоотведением и центральным отоплением – Мухоршибирском и Заиграевском. Вместе с тем, почти в каждом третьем сельском районе Байкальского региона практически отсутствует инженерное обустройство жилья (по удельному весу площади, оборудованной перечисленными видами, показатели менее 5 %).

### Выводы

Жилищные условия населения Байкальского региона отличаются:

- в целом невысокие, в сравнении с общероссийскими, удельные показатели обеспеченности жильем, особенно в Республике Бурятия и Забайкальском крае;
- низкий качественный уровень благоустройства жилищного фонда (исключение составляют городские поселения советской индустриальной волны и центры субъектов федерации);
- контрастность географии благоустройства городских и сельских поселений;
- чрезвычайно низкий уровень комфортности сельских поселений в сравнении с общероссийскими показателями сельского жилья;
- фиксируемая высокая стоимость жилья, особенно в Иркутской области по сравнению с другими регионами СФО.

Среди субъектов Байкальского региона относительно благополучна по показателям статистического наблюдения комфортности и удельной обеспеченности жильем Иркутская область.

### Список литературы

1. Бессонова О. Э. Жилищная модель на современном этапе // ЭКО. – 2009. – № 7. – С. 58–70.
2. Заборцева Т. И. Благоустройство жилищного фонда / Т. И. Заборцева, Н. М.Сысоева // Атлас: Экологические условия развития. Иркутская область. – М. ; Иркутск, 2004. – С. 115–116.
3. Овсянникова И. Ценовое торможение // Вост.-Сиб. правда. – 2009. – 15 апр.
4. Природные ресурсы. Хозяйство и население Байкальского региона. – Серия карт БР для CD диска. – 2009 г.
5. <http://demoscope.ru/weekly/2005/0209/barom01.php>
6. <http://www.prime-realty.ru/new/nv29.htm#1>

## Characteristic of housing sector of the Baikal region

T. I. Zabortseva

**Abstract.** the housing sector of economy considered and especially the characteristics of specific, availability and comfort of habitation are the major indicators of human life quality. The territorial distinctions of living conditions in the Baikal region are presented in the article: broken down by its basic subjects (the Irkutsk region, the Republic Buryatiya, the Transbaikal Territory); in the urban and rural areas; in municipal districts.

**Key words:** Comfort of habitation, available housing, engineering infrastructure, level of habitation security, development geography, territorial distinctions

*Заборцева Татьяна Ивановна  
кандидат географических наук,  
Институт географии им. В. Б. Сочавы СО РАН  
664033, г. Иркутск, ул. Улан-Баторская, 1  
старший научный сотрудник  
тел. (3952) 42-68-20  
Иркутский государственный университет  
664003, г. Иркутск, ул. К. Маркса, 1  
доцент  
тел.: (3952) 52-10-73*