

2. Банковское дело: современная система кредитования: Учебное пособие / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко; под ред. О.И. Лаврушина. – М.: КНОРУС, 2007. – 264 с.

3. Станислав Агапов. Вычисление эффективной процентной ставки. – <http://www.finmath.ru/likbez/calculations>.

УДК 338.532:347.214.2(476)

Герасимчук Л.И.

Научный руководитель: ст. преподаватель Голец О.В.

## ПРОБЛЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Жилищное строительство остается одним из приоритетных направлений в развитии национальной экономики и служит достижению важнейшей цели социальной политики республики. – повышению качества и уровня жизни граждан. Республика Беларусь не допустила развала строительного комплекса, как отметил Министр архитектуры и строительства Селезнев А.И. Но в то же время все нуждающиеся граждане не получили жилье. Хочется отметить, что эта проблема является самой актуальной и по нынешнее время. Каждый год Министерством архитектуры и строительства планируется ввести некоторый объем жилья. Даже если эти показатели каким-то образом достигаются, то цены не всем доступны. Рассмотрим, как формируются цены на жилье и с помощью каких мероприятий их можно снизить.

Минстройархитектуры отмечает, что доступность жилья, строящегося для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, достигнута благодаря совершенствованию действующего законодательства и принятым мерам по усилению государственного контроля и регулированию цен на строительную продукцию, а также снижению стоимости жилья.

В частности, работы по строительству жилья не облагаются налогами и сборами (кроме обязательных взносов на государственное социальное страхование и в Государственный фонд содействия занятости), относимыми в соответствии с налоговым законодательством на их себестоимость.

Министерство также сообщает, что им установлен порядок формирования стоимости проектных работ и определения договорной цены между заказчиком и проектной организацией, определяемых в соответствии с показателями объектов (площади и строительного объема). Это позволяет, как отмечается в письме, обеспечить контроль за ценообразованием проектирования и в целом снизить стоимость проектных работ на 18-20%.

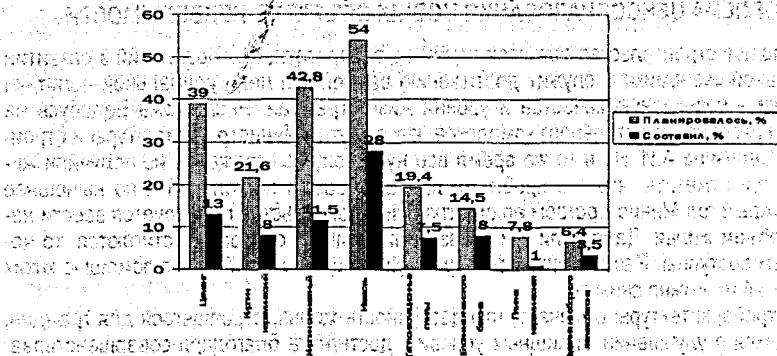
В письме также отмечается, что "в результате увеличения с 1 января 2007 г. цен на газ на 88,9%, тепловой энергии на 40,8%, электроэнергии на 21,2%, дизтоплива и бензина на 5%, тарифов на железнодорожные перевозки в местном сообщении, возросли издержки организаций строительной отрасли".

Чтобы не допустить роста цен в строительстве, министерством и подведомственными организациями приняты необходимые меры по минимизации последствий роста стоимости энергоносителей, в том числе за счет: повышения эффективности экспорта (31,5% от общего роста затрат); снижения рентабельности и издержек производства (18,7%); снижения размеров отчислений в инновационный фонд (7,4%); применения льгот по тарифам на энергоресурсы для отдельных предприятий (8,6%)".

"В результате принятых Минстройархитектуры компенсационных мер и директивного ограничения роста цен путем снижения плановой рентабельности утвержденный рост стоимости цемента в среднем составил 13% вместо 39%, на которые должна была возрасти цена в связи с увеличением стоимости ТЭР; кирпича керамического по отдельным

заводам – в пределах 7-8% вместо 21,6%; извести – 28% вместо 54%; кирпича силикатного – 11,5% вместо 42,8%; теплоизоляционных плит – 7,5% вместо 19,4%; блоков из ячеистого бетона – 8% вместо 14,5%; плитки керамической – всего на 1% вместо 7,8%; изделий из сборного железобетона – 3,5% вместо 6,4%. Аналогичная ситуация складывается по другим видам продукции, выпускаемой промышленностью строительных материалов и конструкций. В совокупности снижение роста стоимости строительных материалов достаточно очевидно, но в то же время это не совсем снижает цену на строящийся объект. Также складывается проблема наличия различных материалов. Строительным организациям приходится закупать материалы в других городах или даже странах, что непосредственно влияет на ценообразование строящихся объектов”.

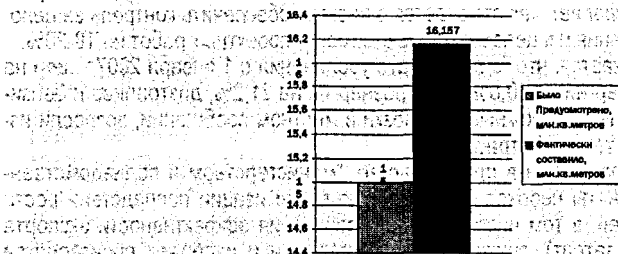
**Рост стоимости строительных материалов**



**Рис.1 – Рост стоимости строительных материалов**

“С учетом принятых компенсационных мер по ограничению роста цен на стройматериалы увеличение индекса СМР по этому фактору в 2007 году составит 3,5-4%. Повышение цен на газ, тарифов на тепло- и электроэнергию, цен на дизтопливо и бензин, тарифов на железнодорожные перевозки в местном сообщении вызвало рост стоимости СМР еще на 0,5%”.

“Таким образом, – полагают в Минстройархитектуры, – рост индекса стоимости строительно-монтажных работ в целом по году объективно не превысит 13,7-14,2% при первоначальном задании 9-10%”.



**Рис.2 – Фактическое строительство жилой площади**

Согласно оперативным данным управления экономики Минстройархитектуры, за январь – март 2007 г. индекс СМР вырос на 2,4%, что соответствует значению целевого прогнозного показателя (2,4%), утвержденного постановлением СМ РБ от 28.12.2006 г. № 1738. Об утверждении основных целевых показателей Прогноза социально-

экономического развития Республики Беларусь на 2007 год". При этом индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ по элементам затрат по крупнопанельному домостроению, например, в Минске за I квартал составил 2,39%. Аналогичный рост стоимости строительства и в других регионах.

За период с января 2005-го по октябрь 2007 г. произошел резкий скачок цен на жилье: средняя цена квадратного метра увеличилась с 695 до 1990 долларов США, то есть более чем в 2,3 раза. Самый интенсивный рост отмечался с октября 2006-го (1130 долларов) по май 2007 г. (1930 долларов за кв. метр). Цена продолжала расти до октября 2007-го, когда была зафиксирована максимальная величина в 2030 долларов за кв. метр. А с ноября прошлого года пошло планомерное снижение на 0,6-1,2 процента в месяц.

Стабильно высоким в последние годы оставалось количество очередников: с 1999 по 2006 гг. в пределах 520-630 тыс. человек. Одновременно увеличивалось количество семей, принятых на учет нуждающихся: в 2001 г. — 35,5 тыс., 2004 — 91 тыс., 2006 — 134 тыс. Количество семей, улучшивших жилищные условия, существенно не менялось: 2001 — 31 тыс., 2004 — 26 тыс., 2006 — 34 тыс.

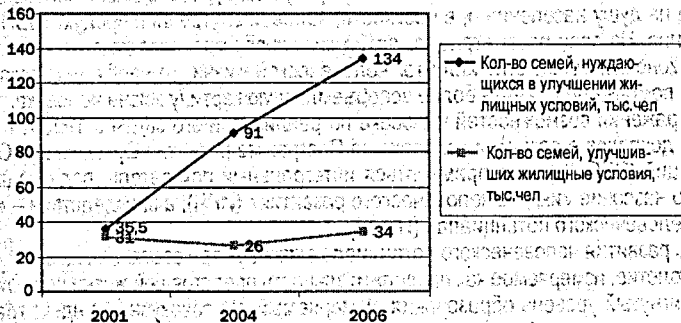


Рис.3 – Улучшение жилищных условий

Следовательно, не все так хорошо, как описывает Министерство архитектуры и строительства. Количество нуждающихся растет с большой скоростью, а жилье получают единицы.

В целом на стоимость строительных материалов влияют внутренние (производственные затраты предприятия, амортизационная политика, необходимость периодического повышения заработной платы, инвестиционные расходы на техническое оснащение и модернизацию оборудования и др.) и внешние факторы (стоимость используемых сырья и материалов, энерго- и теплоносителей, тарифы перевозчиков, других услуг и компонентов, которые необходимо приобретать и доставлять на производство).

Если анализировать причины роста цен, то надо сказать, что в 2006 году наблюдалась общая тенденция снижения объемов предложения квартир, которая достигла своего пика в конце года, что и спровоцировало ажиотажный спрос и скачок цен. В 2007-м продавцы активизировались, и начался рост предложения квартир всех категорий, в результате уменьшился спрос и наметилось замедление роста цен.

В республике остается нерешенной проблема комфортности жилья. Есть отставание в развитии коммунальной инфраструктуры в сельской местности, нет единого стандарта благоустройства жилья в разных населенных пунктах. Остра проблема удорожания «квадратного метра». Его стоимость (1000-2500 USD в зависимости от региона) в несколько раз превышает среднюю заработную плату за месяц по стране. В то время как в развитых странах уровень зарплаты и стоимость квадратного метра приблизительно равны.

На начало 2007 г. жилой фонд Беларуси составлял 3,8 млн. квартир, средняя площадь квартир – 55 кв.м. Удельный вес семей, обеспеченных жильем менее 15 кв. м в расчете на каждого члена семьи, – 24%.

#### ЛИТЕРАТУРА

- 1: Республиканская строительная газета № 9(270), 7 марта 2008 года, стр. 5-7.
- 2: Экономическая газета № 18 (7 марта 2008), стр.23; № 4 (18 января), стр. 3.

УДК 330.59:314

Герасимчук Л.И.

Научный руководитель: ст. преподаватель Голец О.В.

### ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПОВЫШЕНИЯ УРОВНЯ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ (НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА ИНДЕКСА РАЗВИТИЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО ПОТЕНЦИАЛА)

Одним из важнейших показателей, характеризующих уровень жизни человека, является доход на душу населения и, в частности, валовой внутренний продукт (ВВП) на душу населения. Но если рассматривать доход как основу процесса развития человека, а не как его конечный результат или итог человеческой жизни, то необходим показатель, способный помочь представить более всеобъемлющую картину жизни человека.

Для отражения возможностей человека по реализации его задач с 1990 г. в рамках ежегодных докладов о развитии человека по Программе развития Организации Объединенных Наций (ПРООН) стал применяться интегральный показатель, получивший первоначально название «индекс человеческого развития» (ИРЧ), а впоследствии – «индекс развития человеческого потенциала» (ИРЧП).

Индекс развития человеческого потенциала включает три составляющие:

- Долголетие, измеряемое как продолжительность предстоящей жизни при рождении;
- Достигнутый уровень образования, измеряемый как совокупный индекс грамотности взрослого населения (вес в две трети) и совокупной доли учащихся, поступивших в начальные, средние и высшие учебные заведения (вес в одну треть);
- Уровень жизни, измеряемый на базе реального ВВП на душу населения (с учетом паритета покупательной способности национальной валюты); ППС в долларах США).

Конфигурация индекса из трех составляющих позволила решить проблему сочетаемости экономических и социальных показателей.

Согласно методике расчета индекса человеческого развития\* (\* Доклад о развитии человека за 2007/2008 год. – Нью-Йорк: «Оксфорд юниверсити») установлены фиксированные максимальные и минимальные значения для каждого из составляющих ИРЧП показателей:

- 1) продолжительность предстоящей жизни при рождении – 25 лет и 85 лет;
- 2) грамотность взрослого населения – 0 и 100%;
- 3) совокупная доля учащихся – 0 и 100%;
- 4) реальный ВВП на душу населения (ППС в долл. США) – 100 и 40000 долл.

На основе фактического значения; а также максимального и минимального значений каждого показателя рассчитывается соответствующий индекс.

Для первых трех показателей (продолжительность предстоящей жизни при рождении, грамотность взрослого населения, совокупная доля учащихся) индекс рассчитывается по формуле:

$$\text{Индекс} = \frac{\text{Фактическое значение } X_i - \text{минимальное значение } X_i}{\text{Максимальное значение } X_i - \text{минимальное значение } X_i}$$

Например, если продолжительность предстоящей жизни при рождении в Республи-