

ДИНАМИКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В БЕЛАРУСИ

Матусевич Юлия Витальевна

*студент,
УО «Брестский государственный технический университет»,
Республика Беларусь, г. Брест*

Срывкина Людмила Геннадьевна

*научный руководитель, ст. преподаватель
УО «Брестский государственный технический университет»,
Республика Беларусь, г. Брест*

Рынок жилой недвижимости Беларуси имеет относительно небольшой период развития и динамично развивается. При этом развивается он по своим законам и по-своему реагирует на процессы, протекающие в обществе и экономике. Он более инертен, чем другие товарные рынки, реагируя на изменения во внешней среде с некоторым отставанием. Но это является естественным процессом, поскольку объекты недвижимости – дорогостоящий товар, требующий значительных затрат времени при покупке или продаже [4, с. 4].

В Беларуси в зависимости от форм собственности различают два вида жилищного фонда – государственный и частный. При этом доля частного жилфонда постоянно увеличивается. Так, если в 2005 году по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь (НСК) она составляла 83,0 %, то в 2017 году достигла 94,1 % [3].

В структуре жилищного фонда доминирует городской, причем доля его растет, с 1995 до 2016 года она увеличилась на 43,77 %: от 123,6 млн. м² до 177,7 млн. м². При этом площадь сельского жилищного фонда практически не менялась: в 1995 году – 76,9 млн. м², в 2016 году – 76,7 млн. м².

Потребность в жилье в Беларуси определяется исходя из числа семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и уровня обеспеченности общей площадью на душу населения.

Основное число нуждающихся в улучшении жилищных условий проживает в городах. Численность нуждающихся увеличивалась до 2011 года, а затем динамика изменилась. В 2011 году число состоявших на учете и улучшивших жилищные условия по сравнению с 1995 годом увеличилось на 225,4 тыс. чел.

или на 36,13 %. В 2010 году число улучшивших жилищные условия было рекордным – 48,9 тысяч семей.

Это стало возможным благодаря следующим мероприятиям, реализованным в рамках Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь [2]:

- росту объемов выпуска строительных материалов и оборудования;
- увеличению мощностей организаций строительного комплекса;
- внедрению значительной номенклатуры типовых проектов и проектов повторного применения при строительстве жилых домов типовых потребительских качеств;
- применению разнообразных форм финансовой и организационной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Но такая широкая государственная поддержка создала уникальные льготные условия для строительства жилья. Это привело к тому, что значительная доля населения стала ориентироваться на приобретение или строительство жилья исключительно с государственной поддержкой. В январе 2012 Президент Республики принял решение об изменении её условий. В результате количество сохранивших такое право семей на конец года уменьшилось на 20 %. В 2017 году по сравнению с 2010 годом количество улучшивших жилищные условия семей сократилось на 55,0 %. Одновременно произошло увеличение объема кредитования для категорий граждан, не пользующихся льготами.

Анализируя рисунок 1, составленный по данным НСК, можно сделать вывод о том, что с 2014 по 2017 год происходит резкий спад темпа строительства жилья. Это связано с сокращением бюджетного финансирования в данной сфере. Поэтому сегодня гражданам необходимо рассчитывать в первую очередь на собственные силы и средства.

Проблема улучшения жилищных условий для многих для граждан Беларуси актуальна, а уровень доходов населения – это один из факторов, определяющих спрос на рынке жилой недвижимости. Поэтому закономерно возникает вопрос о соотношении стоимости квадратного метра и заработной платы.

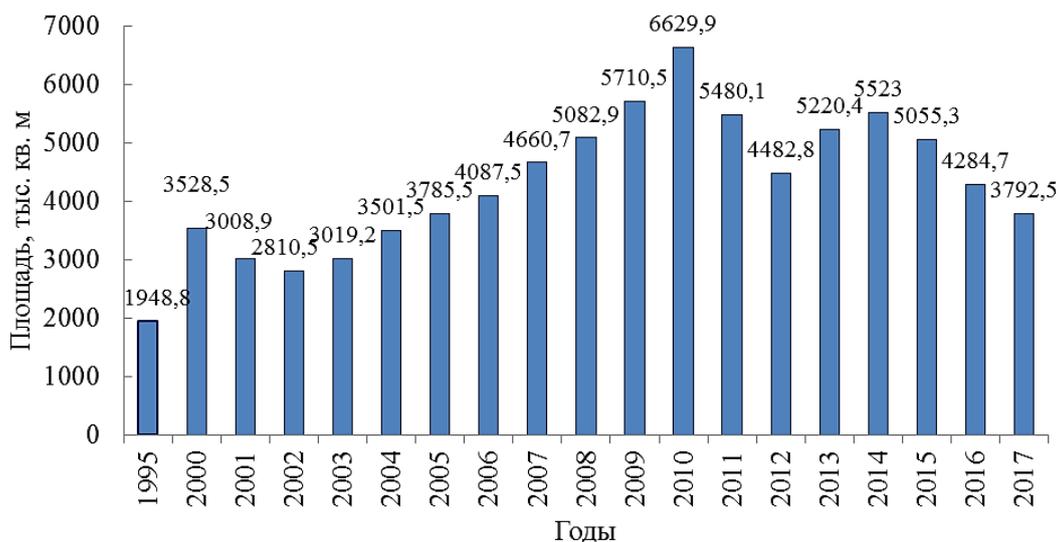


Рисунок 1. Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов в Беларуси

Проведенные авторами на основании данных НСК расчёты показали, что начисленная средняя зарплата покрыла в 2017 году только 55,0 % от стоимости одного квадратного метра общей площади жилья (рисунок 2). При этом рассматривался показатель номинальной заработной платы, включающий подоходный налог и обязательный страховой взнос работника, а реальный заработок существенно ниже.

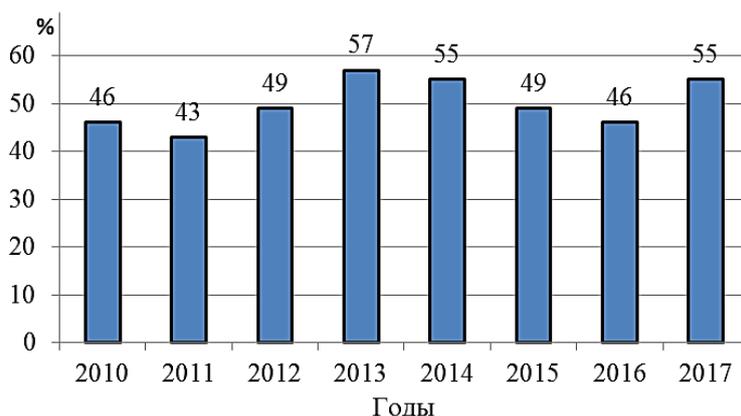


Рисунок 2. Соотношение номинальной начисленной заработной платы работников и стоимости 1 м² общей площади жилья в Беларуси

В ходе исследования авторами проведен сравнительный анализ по Беларуси и странам – соседям с целью оценки возможностей их жителей в отношении приобретения или строительства жилья. При расчетах использованы

данные национальных органов статистики [1, 3, 5 – 8] за 2017 год. Из показателей номинальной начисленной зарплаты исключён подоходный налог и страховой взнос. Цена 1 м² принята средней для первичного и вторичного рынка жилой недвижимости.

Постановка задачи следующая. Семья из двух человек, не имеющая детей, решила накопить средства на приобретение однокомнатной квартиры общей площадью 40,0 м². При этом каждый член семьи получает заработную плату, соответствующую средней в своей стране. Семья живет на одну зарплату, а вторую полностью откладывает на жилье. Требуется определить, за какой период времени семья накопит необходимые средства. Результаты представлены на рисунке 3.

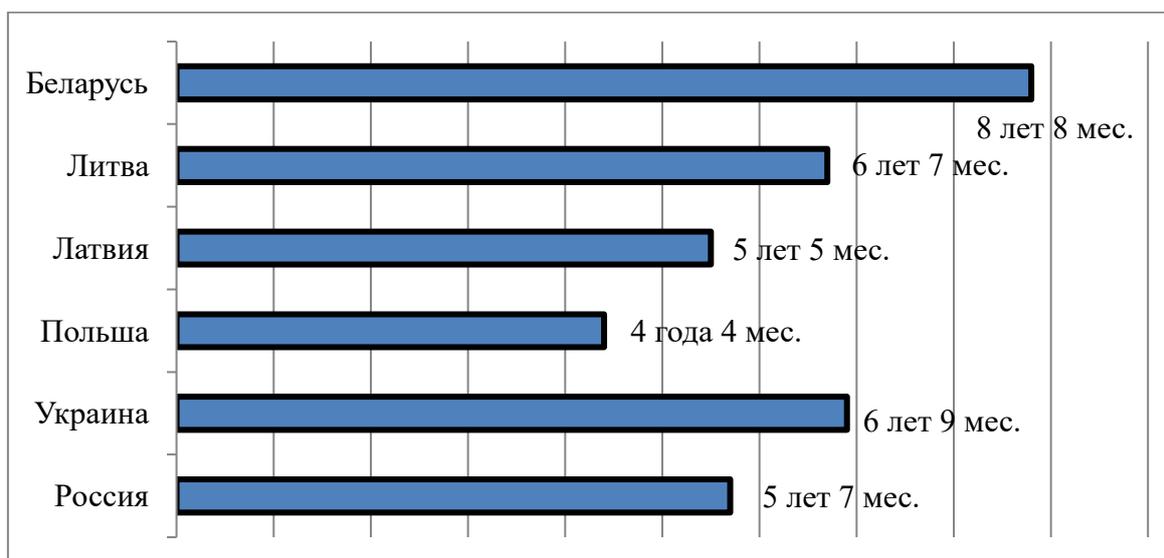


Рисунок 3. Возможности улучшения жилищных условий

Как видим, соотношение зарплаты и стоимости жилья в Беларуси наихудшее по сравнению с соседними странами и эта проблема требует решения, с учётом того, что государственная поддержка в данной области снижается. Возможны три направления урегулирования ситуации:

1. Сокращение стоимости 1 м² жилья. Это реальная и всегда актуальная задача, которая решается путём применения современных материалов и ресурсосберегающих технологий строительства, совершенствования объёмно-планировочных и конструктивных решений жилых домов, в целом

повышением качества проектирования и строительства. Сегодня наиболее перспективным видится активное внедрение BIM-технологий (технологий информационного моделирования) в практику проектирования, строительства и эксплуатации жилых домов, что позволит повысить качество проектных решений, в том числе за счет вариантной проработки, и в итоге снизить затраты на проектирование и строительство.

2. Рост заработной платы. Эта сложная проблема актуальна для Беларуси много лет и требует во всех отраслях экономики комплексных решений, основанных на привлечении инвестиций, обновлении основных фондов, росте производительности труда.

3. Совершенствование внебюджетного финансирования жилищного строительства.

Список литературы:

1. Державна служба статистики України [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ukrstat.gov.ua> (Дата обращения: 10.05.2018).
2. Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.government.by/upload/docs/file4837a0db325flab3.PDF> (Дата обращения: 14.04.2018).
3. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by> (Дата обращения: 14.04.2018).
4. Устюшенко Н.А. Рынок недвижимости Республики Беларусь: история и современность, тенденции // Рынок недвижимости как составляющая конкурентоспособности экономики: сб. науч. статей / Белорусский государственный университет. – Минск, 2016. – С. 4–23.
5. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.gks.ru (Дата обращения: 10.05.2018).
6. Główny Urząd Statystyczny [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://stat.gov.pl> (Дата обращения: 10.05.2018).
7. Latvijas statistika [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.csb.gov.lv (Дата обращения: 10.05.2018).
8. Statistics Lithuania – Oficialiosios statistikos portalas [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.stat.gov.lt> (Дата обращения: 10.05.2018).