

M. Yaromenka*Institute of Housing – NIPTIS named after S. S. Ataev (Minsk)*

HOUSING AFFORDABILITY FOR THE POPULATION AS A CRITERION FOR THE EFFECTIVENESS OF PUBLIC HOUSING POLICY

The article examines the normative legal acts in the housing sector of the Republic of Belarus. The study showed that the methodology of the state housing policy in the field of providing citizens with housing requires changes. The analysis of scientific approaches to this problem has demonstrated the contradictory interpretation of the concept of "housing affordability for the population". The author proposes to consider separately such concepts as "accessibility of housing acquisition by citizens" and "purchasing power of the population", which were interpreted by most authors as identical. The article proposes the author's definition of the criterion "accessibility of housing acquisition by citizens V. M. Paliy", as well as the corresponding indicator for assessing the effectiveness of the state housing policy in the field of housing provision for citizens – the number of citizens (families) of a particular region who are registered in need of better housing conditions and have improved housing conditions for a certain period. Also, the dynamics of improving housing conditions by citizens registered in need of better housing conditions in the Republic of Belarus for 2010–2022 is considered. The results of the research can be used by the republican public administration bodies of the republic when making managerial decisions in the housing sector.

Keywords: *state housing policy in the field of providing citizens with housing; criteria and performance indicators; provision of the population with the total area of residential buildings; citizens registered in need of better housing conditions; housing sector; rental housing; state support in the construction (acquisition) of housing; housing affordability for the population; purchasing power of the population; supply and demand; housing construction; region; factor; information on ways to improve housing conditions.*

М. М. Еременко*кандидат экономических наук, доцент**Институт жилища – НИПТИС им. Атаева С. С. (Минск)*

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ КАК КРИТЕРИЙ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

В статье изучены нормативные правовые акты в жилищной сфере Республики Беларусь. На наш взгляд, методология государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем требует изменений. Анализ научных подходов к данной проблеме продемонстрировал противоречивость трактовки понятия «доступность жилья для населения». Автором предлагается отдельно рассматривать такие понятия, как «доступность приобретения гражданами жилья» и «покупательная способность населения», которые большинством авторов трактовались как идентичные. В статье предложены авторское определение критерия «доступность приобретения гражданами жилья», а также соответствующий ему показатель оценки результативности государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем – количество граждан (семей) конкретного региона, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий

и улучшивших жилищные условия за определенный период. Также рассмотрена динамика улучшения жилищных условий гражданами, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в Республике Беларусь за 2010–2022 гг. Результаты исследований могут быть использованы республиканскими органами государственного управления республики при принятии управленческих решений в жилищной сфере.

Ключевые слова: государственная жилищная политика в области обеспечения граждан жильем; критерии и показатели результативности; обеспеченность населения общей площадью жилых домов; граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; жилищная сфера; аренда жилья; государственная поддержка при строительстве (приобретении) жилья; доступность жилья для населения; покупательная способность населения; спрос и предложение; строительство жилья; регион; фактор; информация о способах улучшения жилищных условий.

Потребность в жилье – одна из основных материальных потребностей человека. При этом жилье является дорогостоящим товаром, и удельный вес граждан, которые могут позволить его приобрести в собственность одновременно полностью за счет собственных средств, не велик.

Деятельность государственных органов по созданию эффективных механизмов, способствующих самостоятельному решению гражданами проблем несоответствия находящегося в пользовании домохозяйства жилья предъявляемым к нему требованиям на определенном этапе жизнедеятельности домохозяйства, а также по оказанию государственной поддержки при решении жилищных проблем социально-незащищенных категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, называется государственной жилищной политикой в области обеспечения граждан жильем.

Практическая реализация государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем нуждается в перманентной оценке ее результативности по критериям и соответствующим им показателям. Одним из таких критериев многие авторы называют доступность жилья для населения.

Вопросы доступности жилья изучали отечественные экономисты: Е. А. Кашпар, О. С. Голубова, И. В. Шанюкевич, К. А. Дорошенко, М. М. Еременко [1–4], российские экономисты В. М. Палий, Д. И. Королькова, Н. А. Герасимова, Г. И. Ткаченко, А. П. Кудрявцев, М. Усенко, А. Лаптева, А. Крапин, В. Грязневич, Е. Зубова [5; 6].

В Республике Беларусь отсутствует документ, концептуально регулирующий государственную жилищную политику в области обеспечения граждан жильем и ее методологию. Вместе с тем в смежных программных документах, затрагивающих развитие жилищной сферы, закреплён показатель, который можно рассматривать как показатель результативности государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем.

Целью данного исследования является определение критерия «доступность жилья для населения», соответствующих ему показателей для оценки результативности государственной жилищной политики Республики Беларусь в области обеспечения граждан жильем.

В работе использованы такие логические методы научного исследования, как анализ и синтез.

Национальной стратегией устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 г., одобренной на заседании

Президиума Совета Министров Республики Беларусь (протокол от 2 мая 2017 г. № 10), стратегической целью развития строительства определено удовлетворение потребности граждан в доступном и комфортном жилье в соответствии с их индивидуальными запросами и доходами, а критерием достижения поставленной цели является увеличение **средней обеспеченности населения общей площадью жилых домов**.

Целью еще одного программного документа в сфере жилищного строительства – Государственной программы «Строительство жилья» на 2021–2025 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 января 2021 г. № 51, – является повышение уровня обеспечения населения Республики Беларусь доступным и качественным жильем, а сводным целевым определен тот же показатель, хотя он называется несколько иначе – **уровень средней обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя**.

Обращаем внимание, что в первом случае речь идет о критерии, а во втором – о показателе, что свидетельствует о непроработанности вопросов методологии государственной жилищной политики.

Также в Госпрограмме нет ни одного критерия, а в качестве целевых показателей, характеризующих ее задачи, используются:

- объем ввода в эксплуатацию жилья, арендного жилья;
- объем общей площади жилых домов, построенных с государственной поддержкой, для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилищного строительства;
- средняя стоимость 1 м² общей площади жилья, строящегося с государственной поддержкой;
- соотношение средней стоимости 1 м² общей площади жилья, построенного с государственной поддержкой (без индивидуальных застройщиков), и номинальной начисленной средней заработной платы работников Республики Беларусь;
- доля многоквартирных жилых домов, введенных в эксплуатацию в отчетном году, обеспеченных необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой;
- затраты на строительство инженерной и транспортной инфраструктуры к жилью.

Во многих странах мира для оценки результативности жилищной политики рассчитывается индекс доступности жилья для населения. Анализ литературных источников показал, что, несмотря на разнообразие подходов к определению понятия доступности жилья, в общем виде оно сводится к возможности приобретения жилья потребителем [6], а при измерении доступности жилья используются различные показатели, исчисляемые в процентах, годах, которые рассчитываются по формулам, учитывающим, в основном, доходы граждан или домохозяйств, стоимость метра квадратного общей площади жилья, площадь средней квартиры, а также ставки по кредитам, бюджет прожиточного минимума, размер и состав среднестатистической семьи и др. [7–10].

Однако изучение различных подходов к подсчету индекса доступности жилья для населения позволяет отметить, что все они имеют в основе различные вариации соотношения денежных доходов населения и стоимости жилья. Если обратиться к экономической терминологии, можно отметить, что данные индексы

являются характеристикой покупательной способности, а не доступности. Так, согласно словарю экономических терминов покупательная способность населения – это количество товаров и услуг, которое население способно приобрести в соответствии с имеющимися у людей денежными средствами и при уровне цен на товары, сложившемся в стране. Покупательная способность зависит от уровня доходов населения и той их части, которая может быть выделена на покупки, но не в меньшей степени обусловлена величиной цен [11].

Очевидно, что покупательная способность – лишь составная часть более широкого понятия доступности приобретения жилья населением. Так, например, возможна ситуация, когда гражданин может по своему уровню дохода претендовать на приобретение жилья с привлечением банковского кредита, но в текущее время кредитование недвижимости временно приостановлено. Возможна и ситуация, когда покупательная способность гражданина является достаточной, банк готов предоставить ему кредит, но предложение жилья, отвечающего потребительским требованиям данного гражданина, отсутствует, либо такие предложения имеются, но у гражданина нет информации о их наличии. В таких ситуациях даже при высоком уровне покупательной способности доступность приобретения гражданином жилья не обеспечена.

Практика показывает, что доступность приобретения гражданами жилья в определенный период в определенном регионе или, иными словами, возможность строительства (приобретения) или аренды жилья для конкретной семьи (гражданина), желающей решить жилищную проблему, складывается под влиянием следующих факторов:

- наличия предложения жилья, соответствующего требованиям потребителей;
- покупательной способности гражданина;
- возможности привлечения кредита на приемлемых условиях (при необходимости);
- наличия нормативных правовых актов, устанавливающих механизмы приобретения гражданами жилья в собственность или в аренду;
- возможности воспользоваться государственной поддержкой, поддержкой предприятий либо иными инструментами улучшения жилищных условий (при необходимости и наличии оснований);
- наличия информации о способах улучшения жилищных условий гражданами, оформлении необходимых документов, кредитах и/или методах и инструментах жилищной политики, в том числе государственной поддержки.

Можно заметить, что наличие предложения жилья, соответствующего требованиям потребителей, является фактором предложения, а остальные – факторами спроса. Перечисленные факторы, которые можно применить относительно приобретения жилья в собственность либо его аренды, должны сработать одновременно. Даже при недостижении одного из них нельзя вести речь о доступности приобретения жилья гражданином, который готов улучшить свои жилищные условия.

Оценка уровня доступности приобретения гражданами жилья затрудняется тем, что критерий доступности является субъективным. Кроме того, каждый фактор имеет разную степень воздействия на доступность приобретения жилья конкретным гражданином. Например, для разных граждан с примерно одинаковым доходом один и тот же банк может предложить индивидуальный размер кредита, различаются и требования граждан к потребительским качествам жилья и т. д.

Вследствие этого оценивать доступность приобретения жилья гражданином целесообразно не отдельно по каждому фактору, а по предпринятым действиям. Так, если гражданин улучшил свои жилищные условия, это означает, что все факторы спроса и предложения для него одновременно сработали положительно. В отечественной статистике существует показатель «количество граждан (семей), состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, получивших жилье и улучшивших жилищные условия», абсолютное или относительное значение которого можно использовать в качестве показателя доступности приобретения гражданами жилья.

Итак, термин «доступность приобретения жилья гражданином» можно определить как принципиальную возможность решения жилищных проблем граждан определенного региона в определенный период времени, которая характеризуется наличием предложения жилья, отвечающего потребительским требованиям, способного удовлетворить имеющийся спрос.

Динамика улучшения жилищных условий гражданами республики, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Количество граждан (семей) Республики Беларусь, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и улучшивших жилищные условия в 2010–2022 гг.

Год	Состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, чел.	Получили жилье и улучшили жилищные условия, чел. (%*)
2010	855 553	48 937 (5,7)
2011	849 209	47 686 (5,6)
2012	813 604	39 163 (4,8)
2013	772 998	38 668 (5,0)
2014	742 172	36 628 (4,9)
2015	718 282	33 222 (4,6)
2016	694 014	24 235 (3,5)
2017	678 043	21 997 (3,2)
2018	663 843	22 685 (3,4)
2019	649 211	22 495 (3,5)
2020	634 623	26 751 (4,2)
2021	616 022	25 492 (4,1)
2022	586 864	26 769 (4,6)

Примечания: * – от количества граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец года.

Источник: собственная разработка на основе данных Белстата.

Таким образом, доля граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и улучшивших жилищные условия, колебалась за рассматриваемый период в пределах 3,2–5,7 % в год от общего количества граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Результаты представленного исследования были использованы Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь при разработке проекта Концепции государственной жилищной политики до 2030 г.

Источники

1. Кашпар, Е. А. Оценка доступности жилья в Республике Беларусь / Е. А. Кашпар, О. С. Голубова // Инженерный бизнес : сб. материалов II Междунар. науч.-практ. конф. в рамках 19-й Междунар. науч.-техн. конф. БНТУ «Наука – образованию, производству и экономике», 1–3 дек. 2021 г. / редкол.: О. С. Голубова [и др.]; сост. Н. А. Пашкевич. – Минск : БНТУ, 2022. – С. 150–159.

Kashpar, E. A. Assessment of housing affordability in the Republic of Belarus / E. A. Kashpar, O. S. Golubova // Engineering business: collection of materials of the II International Scientific and Practical Conference within the framework of the 19th International Scientific and Technical BNTU conference “Science – education, production and economics” December 1–3, 2021 / ed.: O. S. Golubova [et al.]; comp. N. A. Pashkevich. – Minsk : BNTU, 2022. – P. 150–159.

2. Шанюкевич, И. В. Определение уровня доступности жилья для граждан Республики Беларусь / И. В. Шанюкевич, К. А. Дорощенко // Экономика строительного комплекса и городского хозяйства : материалы междунар. науч.-практ. конф. / редкол.: О. С. Голубова [и др.]. – Минск : БНТУ, 2019. – С. 139–148.

Shanyukevich, I. V. Determining the level of housing affordability for citizens of the Republic of Belarus / I. V. Shanyukevich, K. A. Doroshchenok // Economics of the construction complex and urban economy : materials of the international scientific and practical conference / ed.: O. S. Golubova [et al.]. – Minsk : BNTU, 2019. – P. 139–148.

3. Еременко, М. М. Принципы государственной жилищной политики и критерии оценки эффективности ее реализации (на примере Республики Беларусь) / М. М. Еременко // Жилищ. стратегии. – 2018. – № 4. – С. 421–452.

Yaromenka, M. M. Principles of state housing policy and criteria for assessing the effectiveness of its implementation (using the example of the Republic of Belarus) / M. M. Yaromenka // Housing strategies. – 2018. – № 4. – P. 421–452.

4. Еременко, М. М. Трансформация государственной жилищной политики : монография / М. М. Еременко. – Минск : БГПУ, 2019. – 260 с. Yaromenka, M. M. Transformation of state housing policy: monograph / M. M. Yaromenka. – Minsk : BSPU, 2019. – 260 p.

5. Палий, В. М. Проблема трактовки понятия «доступности жилья» / В. М. Палий // Вопр. экономики. – 2011. – № 26 (458). – С. 70–74.

Paliy, V. M. The problem of interpreting the concept of “housing affordability” / V. M. Paliy // Economic Issues. – 2011. – № 26 (458). – P. 70–74.

6. Королькова, Д. И. Доступность жилья как индикатор уровня жизни населения в регионе / Д. И. Королькова, Н. А. Герасимова, Г. И. Ткаченко // Фундамент. исслед. – 2014. – № 9, ч. 3. – С. 635–638.

Korolkova, D. I. Housing affordability as an indicator of the standard of living of the population in the region / D. I. Korolkova, N. A. Gerasimova, G. I. Tkachenko // Fundamental research. – 2014. – № 9, part 3. – P. 635–638.

7. Овсянникова, Т. Ю. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья / Т. Ю. Овсянникова, Д. К. Празукин // Вопр. экономики. – 2001. – № 5. – С. 107–112.

Ovsyannikova, T. Yu. Investment potential of the population in the regional housing market / T. Yu. Ovsyannikova, D. K. Prazukin // Questions of Economics. – 2001. – № 5. – P. 107–112.

8. Сравнительный анализ механизмов и социальных последствий решения жилищной проблемы в России и Республике Беларусь / В. А. Пчелкин [и др.] // Сегодня и завтра рос. экономики. – 2010 г. – № 33. – С. 151–160.

Comparative analysis of the mechanisms and social consequences of solving the housing problem in Russia and the Republic of Belarus / V. A. Pchelkin [et al.] // Today and tomorrow of the Russian economy. – 2010 – № 33. – P. 151–160.

9. Руди, Л. Ю. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение / Л. Ю. Руди, Т. А. Тропникова // Сибир. финансовая. шк. – 2006. – № 4. – С. 27–32.

Rudi, L. Yu. Methodological approaches to determining the indicator of housing affordability and their application / L. Yu. Rudi, T. A. Tropnikova // Siberian Financial School. – 2006. – № 4. – P. 27–32.

10. Хачатрян, С. Р. Методы измерения и моделирования процессов расширения социальной доступности улучшения жилищных условий населения / С. Р. Хачатрян // Аудит и финансовый анализ. – 2001. – № 3. – С. 95–105.

Khachatryan, S. R. Methods for measuring and modeling the processes of expanding social accessibility to improve the housing conditions of the population / S. R. Khachatryan // Audit and financial analysis. – 2001. – № 3. – P. 95–105.

11. Райзберг, Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – М. : ИНФРА-М, 1999. – 479 с.

Reisberg, B. A. Modern economic dictionary / B. A. Raizberg, L. Sh. Lozovsky, E. B. Starodubtseva. – M. : INFRA-M, 1999. – 479 p.

Статья поступила в редакцию 30.11.2023.

УДК 656.078

A. Erchak
O. Erchak
BSEU (Minsk)

ENSURING THE SUSTAINABILITY OF THE NATIONAL CARGO TRANSPORTATION SECTOR OF THE REPUBLIC OF BELARUS

In the article authors carry out the sustainability of the national cargo transportation sector of the Republic of Belarus. The authors have analyzed a complex of factors affecting the stability and prospects for the development of cargo transportation. As a result of the research, the thesis has formulated that the transformation of the business landscape of international cargo transportation in the Eurasian region necessitates the adoption of decisions in Belarus aimed at adapting the international cargo transportation sector to negative changes in the external environment; improving the efficiency of the use of existing infrastructure capacities in the conditions of the expected compression of international transit volumes; creating a foundation for ensuring the long-term competitiveness of the Belarusian cargo transportation sector. The authors concluded that the criteria, namely, of long-term sustainability should be considered as