

---

---

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА

---

---

## ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА: СОЦИАЛЬНАЯ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ, ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ТРАНСФОРМАЦИИ

**А.Д. Сидоренко,**

*кандидат технических наук, доцент,*

**И.В. Шанюкевич,**

*аспирант Белорусского государственного экономического университета*

Концепция социальной рыночной экономики базируется на сочетании рыночных экономических механизмов со свободой личности и социальной справедливостью. Фундаментом социальной рыночной экономики являются шесть видов свобод: потребления; выбора профессии; заключения договоров (контрактов); выбора места жительства; занятия предпринимательской деятельностью; конкуренции [1].

Свобода потребления жилища предполагает, прежде всего, выбор способа доступа к нему: посредством найма (аренды) или посредством приобретения в собственность по разумной цене. Она также включает предоставление домохозяйству возможности самостоятельно, исходя из своих предпочтений, определять количество и качество потребляемого жилья. Свобода выбора места жительства открывает домохозяйствам возможность изменения места жительства как в границах той или иной жилищной зоны, т. е. того или иного поселения, агломерации (жилищная мобильность), так и за пределами этой жилищной зоны (жилищная эмиграция) [2]. Свобода конкуренции связана с рынком жилья и предполагает наличие конкуренции между производителями жилища (строительство, реконструкция, ремонт) и жилищной услуги. Она охватывает как сектор строительства и купли-продажи жилых домов и квартир, так и сектор аренды. Она также включает конкуренцию производителей жилищной услуги этих секторов между собой, а также производителей услуг, связанных с управлением недвижимым имуществом, его содержанием, пре-

доставлением коммунальных услуг и услуг инфраструктурного обеспечения.

В социальной рыночной экономике повышение качества жилищной услуги является результатом конкуренции. Посредством конкуренции и государственной поддержки воспроизводства жилища создаются условия для его устойчивого развития, эффективного и рационального потребления, им обеспечиваются домохозяйства с низкими доходами. Таким образом, в социальной рыночной экономике удовлетворение потребности общества в жилищной услуге осуществляется в результате функционирования цивилизованного рынка жилья.

Для Беларуси создание цивилизованного рынка жилья предполагает: демонаполизацию жилищного сектора поселений и их агломераций; формирование конкурентной среды; обеспечение баланса интересов потребителей и производителей жилищной услуги, формирование информированного и эффективного потребителя и собственника жилища; ускоренное развитие сектора аренды жилья и социального жилищного фонда; формирование финансово-экономических и фискальных институтов, которые содействовали бы росту сбережений и их трансформации в инвестиции в жилищную сферу, а также эффективному и рациональному использованию жилища. Сохраняющийся в республике высокий уровень дотаций, связанных с воспроизводством и потреблением жилища, и прежде всего принадлежащего на праве частной собственности физическим лицам, является следствием чрезмерного участия госу-

дарства в функционировании жилищного сектора экономики и свидетельствует об определенной приверженности старой системе управления.

Известно, что основной целью жилищной политики является создание возможности доступа всем домохозяйствам в приемлемый срок и по разумной цене к жилищу, которое имеет размер, адекватный тому или иному домохозяйству, и качество не ниже, чем определено нормативными требованиями и обеспечено эффективно функционирующей инфраструктурой. Для оценки эффективности жилищной политики используются, по меньшей мере, два критерия: социальная эффективность и экономическая эффективность [3]. Социальная эффективность жилищной политики характеризует то, насколько эффективно она обеспечивает улучшение жилищных условий домохозяйств, нуждающихся в государственной поддержке, т. е. с низким и средним уровнем доходов, и прежде всего малообеспеченных. В зависимости от тех или иных условий, приоритетов в обеспечении жильем отдельных групп граждан социальная эффективность может оцениваться с их учетом, дифференцированно по этим группам. Экономическая эффективность жилищной политики заключается в том, насколько эффективно используются средства государственной поддержки при ее реализации, т. е. как они содействуют достижению поставленных целей, и прежде всего направленных на улучшение жилищных условий малообеспеченных домохозяйств.

В настоящей работе сделана попытка проанализировать результативность реализуемой в республике в течение двух последних десятилетий жилищной политики, а также обращено внимание на задачи, решение которых позволяет не только сформировать условия для удовлетворения потребности общества в жилье, но и будет содействовать выходу экономики из кризиса.

Количественно социальная эффективность характеризуется числом и долей домохозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий с поддержкой государства, в общем количестве домохозяйств, а

также промежутком времени между возникновением у домохозяйства потребности в улучшении жилищных условий и реализацией этой потребности. В настоящее время в Беларуси в качестве таких показателей используются количество домохозяйств, состоящих на квартирном учете, и расчетное время пребывания домохозяйств на квартирном учете до улучшения жилищных условий. Количественная оценка экономической эффективности жилищной политики осуществляется с использованием ряда показателей, которые в той или иной мере характеризуют достижение тех или иных ее целей. Для реализуемой в республике модели решения жилищной проблемы, когда практически все жилье строится с той или иной государственной поддержкой, в качестве обобщающего показателя экономической эффективности (в годовом исчислении) можно использовать количество домохозяйств, состоящих на квартирном учете и улучшивших жилищные условия, приходящееся на одну построенную жилую единицу (квартиру, многоквартирный дом). Посредством этого показателя (модуля эффективности) сопоставляются инвестиционные затраты в жилищную сферу, осуществленные при участии государства, с результатами, достигнутыми в улучшении жилищных условий домохозяйств, которые состоят на квартирном учете.

Модуль эффективности по своей физической сути соответствует показателю, который характеризует длину жилищных цепочек при оценке жилищной мобильности [2]. На решение жилищной проблемы значительное влияние оказывает жилищная мобильность (смена домохозяйством жилого помещения как места своего постоянного жительства), которая обеспечивает формирование платежеспособного спроса на жилье, рациональное использование жилищного фонда и эффективное его воспроизводство. В рыночной экономике важнейшей составляющей жилищной мобильности является жилищная фильтрация. Жилищная фильтрация – это процесс последовательного перехода жилых помещений, теряющих свои потребительские качества в течение срока службы, в результате морального и физического из-

носа, от пользователей с большими доходами к пользователям с меньшими доходами. Фильтрация стимулируется посредством воспроизводства жилища, потребительские качества которого выше, чем у ранее построенного. В Беларуси к такому жилью прежде всего относятся современные индивидуальные жилые дома и квартиры в многоквартирных домах повышенной комфортности. Фильтрация приводит к возникновению жилищных цепочек. Переезд семьи на новое место жительства сопровождается освобождением жилого помещения, которое ранее она занимала. В это помещение переселяется другая семья, оставляя ранее занимаемое жилье кому-то еще. И так далее. Эффективность жилищного рынка оценивается количеством переселений, т. е. длиной жилищных цепочек, которые возникают в результате появления на рынке свободных жилых единиц. Чем качественнее выводимое на рынок жилое помещение, тем больше генерируемая этим помещением ожидаемая длина жилищной цепочки.

#### ***Ретроспективный анализ жилищной политики в стране***

Обеспечение социальной и экономической эффективности жилищной политики является важнейшей функцией государства. При этом именно экономическая эффективность жилищной политики является индикатором ее результативности, так как позволяет количественно сопоставить затраты и результаты. Повышению экономической эффективности жилищной политики уделялось особое внимание в период нахождения Беларуси в составе СССР. Об этом свидетельствует анализ результатов жилищного строительства и улучшения жилищных условий населения республики в 1956–1990 гг. (табл. 1).

В советский период развития республики жилищная политика была направлена на улучшение жилищных условий максимального числа людей. Это достигалось не только посредством разработки и реализации программ и заданий по строительству жилых домов, но и за счет повторного заселения квартир, освобождаемых гражданами. Соответственно, велся отдельный

учет числа граждан, улучшивших жилищные условия в новых домах и в ранее построенных [4].

Результаты анализа экономической эффективности жилищной политики в 1956–1990 гг. свидетельствуют о том, что в этот период имел место опережающий рост числа граждан, улучшивших жилищные условия в ранее построенных домах по сравнению с теми, кто это сделал в новых домах. Соответственно, значения показателя, характеризующего отношение всего числа граждан, улучшивших жилищные условия, к числу тех, кто улучшил жилищные условия в новых домах, в течение 25 лет возросло с 1,21 до 1,48 раза (в среднем за первое и последнее пятилетия). Экономическая сущность этого показателя аналогична модулю эффективности. Различие между ними заключается в используемых единицах измерения численности субъектов, улучшивших жилищные условия. В первом случае это домохозяйства, во втором – члены домохозяйств.

Рост в 1956–1990 гг. обеспеченности общей площадью в расчете на одного человека и сопряженное с ним увеличение количества и площади жилых единиц, а также изменение их структуры в сторону увеличения количества многокомнатных квартир являлись основными факторами повышения экономической эффективности жилищной политики. Они в условиях возрастания доли жилья, строящегося за счет государственных средств и с его поддержкой, и государственного контроля над распределением жилья приводили к увеличению объема повторного заселения квартир, т. е. к «советской» жилищной фильтрации [5]. Особенно это характерно для трех последних пятилеток (1976–1990 гг.). В этот период не только продолжала расти обеспеченность общей площадью в расчете на одного человека, которая в новых домах была выше, чем в эксплуатируемом фонде, но и существенно стала повышаться комфортность строящегося массового жилья. Прежде всего, следует отметить увеличение площади кухонь и других вспомогательных помещений, нормой стали квартиры без проходных комнат, оборудование домов более удобными бал-

Таблица 1

Жилищное строительство и улучшение жилищных условий населения в 1956–1990 гг.

Год, период	Ввод в действие жилых домов			Число лиц, улучшивших жилищные условия, тыс. единиц			Отношение всего числа лиц, улучшивших жилищные условия, к числу лиц, улучшивших жилищные условия в новых домах	Среднее число лиц, приходящиеся на одну жилую единицу в новых домах	Обеспеченность общей площадью в расчете на 1 чел., кв. м		
	Общая площадь, тыс. кв. м	Количество жилых единиц, тыс.	Средняя общая площадь жилой единицы, кв. м	в том числе					в новых домах	в новых домах	в целом по жилищному Фонду
				Всего	в ранее построенных домах						
					в новых домах	в ранее построенных домах					
1. 6-я пятилетка (1956–1960 гг.)	13 703	330,9	41,4	1481	1225	256	1,21	3,70	11,2	–	
2. 1960 г.	3237	76,3	42,4	276	228	48	1,21	2,99	11,5	8,9	
3. 7-я пятилетка (1961–1965 гг.)	15 400	361,2	42,6	1624	1337	287	1,21	3,70	11,5	–	
4. 1965 г.	3282	73,8	44,5	342	273	69	1,25	3,70	12,0	9,7	
5. 8-я пятилетка (1966–1970 гг.)	20 377	425,9	47,8	1977	1577	400	1,25	3,70	12,9	–	
6. 1970 г.	4328	89,7	48,2	426	332	94	1,28	3,70	13,0	10,7	
7. 9-я пятилетка (1971–1975 гг.)	21 885	434,4	50,4	2088	1564	524	1,34	3,60	14,0	–	
8. 1975 г.	4346	84,2	51,6	401	303	98	1,32	3,60	14,3	11,8	
9. 10-я пятилетка (1976–1980 гг.)	20 981	391,6	53,6	1886	1361	525	1,39	3,48	15,4	–	
10. 1980 г.	4291	80,4	53,4	377	265	112	1,42	3,30	16,2	14,4	
11. 11-я пятилетка (1981–1985 гг.)	23 699	424,0	55,9	2027	1398	629	1,45	3,30	17,0	–	
12. 1985 г.	5106	88,5	57,7	428	292	136	1,47	3,30	17,5	15,9	
13. 12-я пятилетка (1986–1990 гг.)	27 795	465,0	59,8	2292	1551	741	1,48	3,34	17,9	–	
14. 1986 г.	5396	92,1	58,6	439	304	135	1,44	3,30	17,8	16,3	
15. 1987 г.	5878	99,7	59,0	489	329	160	1,49	3,30	17,9	16,7	
16. 1988 г.	5589	92,7	60,3	456	306	150	1,49	3,30	18,3	17,0	
17. 1989 г.	5490	91,9	60,2	450	302	148	1,49	3,20	18,2	17,4	
18. 1990 г.	5282	86,1	61,3	458*	310*	148*	1,48	3,60	17,0	17,9	

\* Расчетно, как среднее значение за предшествующие 4 года.  
Источники. Рассчитано по данным [4; 10].

конами и лоджиями, насыщение их инженерным оборудованием. Жить в таком жилище было не только комфортней, но и престижней.

Результаты оценки социальной и экономической эффективности жилищной политики в 1991–2010 гг. приведены в табл. 2. В этот период было построено 988,1 тыс. квартир и многоквартирных домов, что позволило улучшить жилищные условия примерно одной четвертой части от всего количества домохозяйств в республике. Улучшили жилищные условия 788,4 тыс. семей, состоявших на квартирном учете, это на 118,6 тыс. семей больше, чем их состояло на этом учете на конец 1990 г. Следует отметить, что с 1993 до 2011 г. численность населения Беларуси сократилась на 762,4 тыс. чел. Однако на начало 2011 г. количество домохозяйств, состоящих на квартирном учете, составило 855,6 тыс. единиц [6]. Это наибольшее значение данного показателя за последние 20 лет. В 2006–2010 гг. количество домохозяйств, состоящих на квартирном учете, возросло на 290,8 тыс. единиц (51,5%), что стало следствием проводимой жилищной политики, ориентированной на оказание господдержки гражданам, состоящим на квартирном учете. В этот период объемы строительства жилья возросли почти в 1,8 раза, достигнув в среднем за пятилетие 5,3 млн кв. м общей площади в год, а численность населения сократилась на 269,4 тыс. чел.

На начало 2011 г. в общем количестве числящихся на квартирном учете состояло на нем 10 и более лет 177,7 тыс. семей (20,8%), 391,1 тыс. (45,7%) молодых семей, 32,9 тыс. семей (3,8%), имеющих право на получение жилых помещений социального пользования, и 18,0 тыс. (2,1%) многодетных семей [6]. Расчетное время нахождения на квартирном учете (до улучшения жилищных условий) в 2010 г. составляло: для всех групп семей 17,5 года, для молодых семей 15,5 года, для многодетных семей 3,8 года. Этот показатель для семей, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования и рассчитывающих получить такое помещение в наем, составил 12,6 года. В 1991–2010 гг. расчетное время пребывания домохозяйств

на квартирном учете до улучшения жилищных условий возросло в 2–3 раза.

Если в первом пятилетии анализируемого периода модуль эффективности имел в среднем значение примерно 1,1, т. е. в результате строительства каждой тысячи квартир улучшало жилищные условия 1100 домохозяйств, состоящих на квартирном учете, то в 2006–2010 гг. он имел значение в среднем 0,63. Это означает, что в результате строительства каждой тысячи квартир были улучшены жилищные условия 630 домохозяйств, состоящих на квартирном учете. Исходя из значений модуля эффективности, экономическая эффективность жилищной политики в анализируемый период снизилась в 1,7 раза.

В развитых экономиках вновь построенное или реконструированное жилище инициирует в среднем от 1,5 до 3,5 переездов домохозяйств, как правило, связанных с улучшением жилищных условий и рациональным использованием жилищного фонда [2]. В Беларуси до 1996 г. количество домохозяйств, улучшивших жилищные условия, превышало количество вновь построенных жилых помещений (табл. 2). Такое соотношение свидетельствовало о том, что в этот период имела место жилищная фильтрация, которая приводила к улучшению жилищных условий домохозяйств, состоящих на квартирном учете. Однако, начиная с 1996 г., количество построенных помещений превышает учетное количество домохозяйств, улучшивших жилищные условия. В 2009 г. было построено 69,6 тыс. квартир и индивидуальных жилых домов, а улучшило жилищные условия 41,6 тыс. домохозяйств, состоящих на квартирном учете. Это превышение составило 167%. Значит, улучшение жилищных условий домохозяйств, состоящих на квартирном учете, происходило в основном за счет вновь построенных жилищ, а не использования всего потенциала жилищного фонда, основу которого составляет повторное заселение жилых помещений (жилищная фильтрация). Происходящее свидетельствует также о накоплении гражданами «второго» жилья, о неразвитости сектора аренды и его «серости», о неэффективном развитии рынка жилья, а также о несовершенстве учета

Таблица 2

Абсолютные и относительные показатели, характеризующие эффективность жилищной политики в 1991–2010 гг.

Год	Количество домохозяйств, состоящих на квартирном учете (на конец года)										Количество построенных жилых помещений		Расчетное время нахождения домохозяйств на квартирном учете		Отношение количества домохозяйств, состоящих на квартирном учете и улучшивших жилищные условия, к количеству построенных жилых помещений, %
	в том числе:										тыс. единиц	% от состоящих на квартирном учете	лет	коэф. (1990 г. – 1,0)	
	Всего		молодые семьи		состоящие на учете 10 и более лет		улучшившие жилищные условия		тыс. единиц	% от состоящих на квартирном учете					
	тыс. единиц	% (1990=100)	тыс. единиц	% от состоящих на квартирном учете	тыс. единиц	% от состоящих на квартирном учете	тыс. единиц	% от состоящих на квартирном учете			тыс. единиц	% от состоящих на квартирном учете			
1990	669,8	100,0	162,4	24,2	55,0	8,2	89,1	13,3	86,1	12,9	7,5	1,0	103,5		
1991	685,4	102,3	153,2	22,4	61,0	8,9	79,9	11,7	83,9	12,2	8,6	1,1	95,2		
1992	703,6	105,0	175,4	24,9	77,5	11,0	75,2	10,7	71,0	10,1	9,4	1,2	105,9		
1993	687,1	102,6	147,5	21,5	77,7	11,3	66,7	9,7	59,1	8,6	10,3	1,4	112,9		
1994	651,8	97,3	-	-	72,7	11,2	55,8	8,6	50,9	7,8	11,7	1,6	109,6		
1995	623,8	93,1	-	-	94,2	15,1	32,0	5,1	27,3	4,4	19,5	2,6	117,2		
1996	612,5	91,4	-	-	134,2	21,9	31,2	5,1	38,2	6,2	19,6	2,6	81,7		
1997	609,9	91,1	160,5	26,3	122,7	20,1	36,8	6,0	46,1	7,6	16,6	2,2	79,8		
1998	585,2	87,4	181,0	30,9	136,6	23,3	39,8	6,8	47,7	8,2	14,7	2,0	83,4		
1999	579,7	86,5	202,6	34,9	136,5	23,5	30,9	5,3	34,4	5,9	18,8	2,5	89,8		
2000	568,8	84,9	209,8	36,9	139,7	24,6	24,2	4,3	39,4	6,9	23,5	3,1	61,4		
2001	558,8	83,4	217,4	38,9	139,9	25,0	25,9	4,6	32,5	5,8	21,6	2,9	79,6		
2002	555,9	83,0	215,9	38,8	143,8	25,9	20,0	3,6	28,8	5,2	27,8	3,7	69,4		
2003	522,2	78,0	216,4	41,4	143,9	27,6	19,3	3,7	32,1	6,1	27,1	3,6	60,3		
2004	525,0	78,4	226,9	43,2	136,5	26,0	25,6	4,9	40,4	7,7	20,5	2,7	63,4		
2005	564,8	84,3	255,5	45,2	142,1	25,2	31,3	5,5	43,0	7,6	18,0	2,4	72,8		
2006	623,1	93,0	295,8	47,5	153,4	24,6	34,0	5,5	45,7	7,3	18,3	2,4	74,4		
2007	717,5	107,1	337,5	47,0	160,5	22,4	38,5	5,4	53,2	7,4	18,6	2,5	72,4		
2008	701,0	104,7	338,7	48,3	156,1	22,3	30,8	4,4	60,0	8,6	22,8	3,0	51,3		
2009	793,1	118,4	370,1	46,7	174,1	22,0	41,6	5,9	69,6	8,9	19,1	2,5	59,8		
2010	855,6	127,7	391,1	45,7	177,7	20,8	48,9	6,2	84,8	9,9	17,5	2,3	56,8		
Итого: 1991–2010 гг.							788,4	-	988,1	-					

Источник: Рассчитано по данным [4; 10].

потребности в жилье и ориентации в решении проблемы в большей мере на строительство нового жилья, чем на рациональное использование имеющегося фонда [7].

В анализируемый период, как и в 1956–1990 гг., имели место тенденции роста обеспеченности общей площадью, увеличения количества и площади жилых единиц и доли многокомнатных квартир, существенного повышения их качества. Однако, несмотря на это, в 1991–2010 гг. произошло значительное снижение значения показателя, который характеризует экономическую эффективность жилищной политики. Это связано с тем, что в результате приватизации государственного и общественного жилищного фонда и сокращения объемов строительства жилых домов непосредственно за счет бюджетных средств в данный период доля государственного жилищного фонда, находящегося в городских поселениях, сократилась с 68,5 до 14,9% [8]. Соответственно, уменьшилась объектная база повторного заселения, которое регулируется государством. Органы власти лишились возможности оказывать прямое влияние на распределение значительной части вновь возводимого жилья и перераспределение освобождаемых жилых помещений, находящихся в частной собственности. Вследствие этого произошло сокращение количества жилых единиц, повторно заселяемых домохозяйствами, состоящими на квартирном учете. Таким образом, для роста экономической эффективности недостаточно повышения обеспеченности жильем и его качества. Не менее важным фактором является заинтересованность собственника жилой единицы в ее интенсивном использовании.

В 1991–2010 гг. в республике, взамен ранее действовавшего механизма повторного заселения, т. е. перераспределения жилья, не удалось сформировать цивилизованный рынок аренды жилья, развитого сектора найма жилых помещений социально-пользования. Последние в социальной рыночной экономике обеспечивают удовлетворение потребности в жилье домохозяйств, имеющих средний и ниже доход, и являются важными составляющими рационального и эффективного использования

жилищного фонда. В Беларуси продолжает использоваться преимущественно модель улучшения жилищных условий, ориентированная на обеспечение жильем домохозяйств, состоящих на квартирном учете. Новым в этой модели по сравнению с советским периодом является то, что домохозяйства стали улучшать свои жилищные условия посредством приобретения жилья в собственность, а не в основном путем его найма у государства. Обеспечить достойные и соразмерные экономическим возможностям общества жилищные условия всем домохозяйствам в рамках реализуемой в республике модели практически невозможно. Ей не катализируется рациональное и эффективное использование всего жилищного фонда и не решается жилищная проблема малообеспеченных домохозяйств, она не содействует формированию цивилизованного рынка жилья [7].

В течение последнего десятилетия в республике достигнуты значимые результаты в наращивании объемов строительства жилых домов, в удовлетворении жилищной потребности отдельных групп граждан. Однако они не привели к улучшению жилищных условий тех домохозяйств, которые испытывают в этом наибольшую нужду, не соответствуют ожиданиям власти и не адекватны ресурсам, направленным потребителями и государством на воспроизводство жилищного фонда [6; 9]. Такие результаты свидетельствуют о том, что представления о жилищной проблеме в обществе и путях ее решения необходимо менять. В рамках устаревших взглядов на эту проблему обеспечить удовлетворение жилищной потребности в настоящее время вряд ли удастся. Современное представление о жилищной проблеме должно быть системным и более глубоким, формироваться с учетом: изменений, происходящих в социально-экономическом развитии и демографии; мотивации потребительского поведения домохозяйств и его ситуационности; отношения к жилью как имуществу, обеспечивающему удовлетворение не только жилищной потребности, но и сохранение и преумножение активов, которыми располагают граждане, а также их экономическую безопасность и др. Последнее приобретает в бело-

русском обществе все большее значение. Важно поставить, исходя из ресурсов, какими располагает общество, реалистичные цели, достижение которых позволит не только удовлетворять потребность в жилье сегодня живущих граждан, в том числе и малообеспеченных, но и создаст условия для удовлетворения этой потребности в будущем.

Государство, сформировав квартирную очередь, не только самоустранилось с рынка арендного жилья, но и своими действиями, вольно или невольно, препятствует его развитию. В результате для большинства граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, единственной возможностью это осуществить является обязательное пребывание на квартирном учете. Так как удовлетворение потребностей, к которым относится и жилищная, не насыщаемо, то, соответственно, «квартирная очередь», построенная по известному алгоритму, неисчерпаема. Следует отметить, что поведение людей в условиях, сформированных используемой моделью обеспечения жильем граждан, само по себе рационально. Проблема в том, что оно не совпадает с ожиданиями тех, кто эту модель реализует. Представляется, что чиновники, отвечающие за реализацию жилищной политики в республике, сложившуюся ситуацию в жилищной сфере не до конца осознают. Продолжающаяся на протяжении десятилетия практика льготного кредитования жилищного строительства не позволяет сформировать конкурентную среду, которая стимулирует воспроизводство жилья, предназначенного для социального найма и коммерческой аренды. Об этом свидетельствует количество жилых домов, специально построенных в этот период для сдачи в аренду и наем, а также количество жилья, возведенного для этих целей с привлечением частного, в том числе и иностранного капитала: оно мизерно [8; 9].

В условиях социально-экономического развития, характеризующегося высокой инфляцией и девальвацией белорусского рубля, ориентация на безальтернативный способ улучшения жилищных условий путем приобретения его в собственность, аг-

рессивное льготное кредитование строительства жилья и несовершенство жилищного законодательства создали возможность гражданам капитализировать средства государственной поддержки, направляемые на воспроизводство и потребление жилья. Эта ориентация привела к формированию в обществе неадекватного стремления домохозяйств, не зависимо от их имущественного положения и материального достатка, реальной потребности в улучшении жилищных условий, жизненных устремлений и их приоритетов, приобретать жилье в собственность.

Наличие возможности приобретать жилье по льготным ценам, существенная разница в стоимости льготного и коммерческого жилья и ожидание возрастания стоимости недвижимости с течением времени являются факторами, которые подталкивают граждан к спекулятивным сделкам с недвижимостью. Значительное количество земельных участков, прав требования на жилые помещения, квартир и домов приобретается гражданами, в том числе и в льготном режиме, с целью последующей перепродажи. Поддерживая два уровня цен на жилье, государство стимулирует постоянный интерес к таким сделкам. Предпринимаемые административные меры, направленные на их упреждение, не приносят ожидаемых позитивных результатов. Наоборот, они приводят к неэффективному расходованию ресурсов, увеличению объемов не рационально используемого жилищного фонда, «перепотреблению» жилья, росту цен на рынке жилья и др. Сфера воспроизводства и потребления жилья становится все больше коррумпированной. На протяжении многих лет не удается создать систему финансирования строительства и приобретения жилья в собственность, исходя из его справедливой стоимости и предусматривающей возможность накопления средств на эти цели, сохранение их покупательной способности и оплату текущего потребления жилья будущими доходами.

На протяжении последних 10–15 лет приобретение жилой недвижимости воспринимается как исключительно удачное капиталовложение и как выгодная и привле-



кательная во всех отношениях сделка, особенно если она совершается по льготной цене и (или) с государственной поддержкой. Это связано с ростом цен на жилье, который существенно опережал увеличение доходов населения. Возможность приобретения жилья в собственность в льготном режиме катализирует прирост граждан на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Этот прирост в значительной мере является результатом административного стимулирования неплатежеспособного спроса на жилье.

Чтобы сделать доступным жилье для малообеспеченных домохозяйств, государство вынуждено увеличивать объем льгот. Это осуществляется путем уменьшения размера первоначального взноса и платы за кредит, увеличения доли заемных средств, сроков погашения кредита и других мер. У малообеспеченных домохозяйств возможность возратить заемные средства определяется не столько их доходами, сколько инфляцией. Все это не содействует финансово-экономической стабилизации, сдерживает развитие сектора аренды жилья, рациональное использование жилищного фонда; позволяет кредитным учреждениям, предоставляющим льготные кредиты, получать дополнительные доходы за счет средств бюджета, направляемых на компенсацию льготных процентных ставок.

Реализация изложенного выше подхода привела к доминированию сектора купли-продажи на рынке жилья, к нерациональному использованию жилищного фонда; препятствует становлению конкуренции между этими секторами. Не позволяет с необходимой интенсивностью развивать воспроизводство жилых помещений социального пользования, привести их количество в соответствие с реальной потребностью в них. Граждане продолжают пребывать в заблуждении и не осознают, что владение жилой собственностью доступно только домохозяйствам, имеющим определенный уровень доходов, и тем, кто способен быть эффективным собственником. Увеличение объемов строительства жилых помещений в домах типовых потребительских качеств по льготным ценам сдерживает перевооружение строительной индустрии, ориентирует ее на выпуск устаревшей продукции.

Государственный протекционизм строительства и купли-продажи домов и квартир домохозяйствам, состоящим на квартирном учете, и прежде всего малообеспеченным, сдерживает устойчивое развитие жилищного фонда и сектора аренды на рынке жилья. В той форме, в которой реализуется в настоящее время этот протекционизм, он в большей степени препятствует, чем содействует решению жилищной проблемы граждан, острее других нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Этот протекционизм оказывает дестабилизирующее влияние на экономику в целом. Особенно негативно его влияние в кризисные периоды.

Активная инвестиционная деятельность, направленная на массовое строительство жилых домов типовых потребительских качеств, ориентирована на внутреннее потребление и не стимулирует развитие экспортного потенциала. Она сдерживает обновление существующего жилищного фонда, приводит к преждевременному выводу его из эксплуатации. На смену всеобщему наращиванию государством количества потребления жилища должны придти повышение его качества и потребление в объеме, соразмерном доходу и потребительским предпочтениям того или иного домохозяйства. Это будет содействовать рациональному и эффективному использованию жилища, бережливому потреблению энерго- и других ресурсов, превращению экономики производства в экономику услуг.

Значительная часть наших граждан используют жилища, не соответствующие их финансовым возможностям, что сдерживает модернизацию национальной экономики, не обеспечивает рациональное использование трудовых ресурсов и жилищного фонда. Во многих случаях оно лишает людей стимула для самостоятельного развития и движения вперед. Отсутствие в республике цивилизованного рынка аренды жилья, институтов стройсбережений и ипотеки приводит к тому, что самая активная и обладающая наибольшим трудовым потенциалом часть населения, т. е. моло-

дые люди, удовлетворяет потребность в жилье в большей степени за счет общества и результатов труда предшествующих поколений, а не за счет своей трудовой деятельности. Родители молодых людей, вынужденные финансировать приобретение жилья для своих детей, во многих случаях лишаются возможности использовать накопленные активы для личного текущего потребления при выходе на пенсию. В развитых экономиках потребление этих активов гражданами в пенсионном возрасте является важнейшим инструментом обеспечения их благосостояния.

В том виде, в котором мы имеем в настоящее время жилищную проблему, она является следствием в том числе ошибочных управленческих решений. На протяжении последнего десятилетия массовое сознание формировалось из посыла, что основным способом улучшения жилищных условий в государстве является приобретение жилья в собственность пользователями. Населению доносилось, что оно для удовлетворения личных потребностей в жилье должно иметь в собственности квартиру или индивидуальный дом. Этот способ непосредственно не связывался с их материальным достатком, текущими доходами. Он нашел законодательное закрепление, в соответствии с которым государство взяло на себя обязательство по оказанию малообеспеченным гражданам помощи при приобретении в собственность жилья, а у домохозяйств возникло ожидание этой помощи. Все это привело к тому, что малообеспеченные домохозяйства стали считать, что стоимость приобретаемого жилья и размер государственной помощи должны быть на таком уровне, который сделает его доступным для них. Сформированное в этот период законодательство предоставило право стать на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий почти миллиону домохозяйств и тем самым открыло им возможность доступа к этой помощи. Требуемый для нуждающихся объем помощи не соответствовал возможностям экономики. Ожидание ее получения для сотен тысяч домохозяйств растянулось на десятилетия. В то же время она стала доступна для многих домохозяйств, у которых реальные жи-

лищные условия в пределах и выше установленных норм.

### ***Жилищная политика на современном этапе: императивы и способы их достижения***

Из вышеизложенного очевидно необходимость структурной перестройки жилищного сектора экономики, которая обеспечит устойчивое развитие жилищного фонда на безэмиссионной основе и потребление жилища без дотирования производственно-хозяйственной деятельности жилищно-коммунальных, ресурсоснабжающих и других организаций. Смена экономических основ функционирования жилищной сферы приведет и к изменению поведения потребителей жилья. Она позволит изменить сложившийся стереотип имущественного поведения людей в жилищной сфере, отказаться от накопления и неэффективного использования жилища, упредит возможность капитализации домохозяйствами средств государственной поддержки. Без установления таких отношений в жилищной сфере вряд ли удастся преодолеть в республике бедность. От появления в нашем обществе эффективного собственника и потребителя жилой недвижимости выиграют все: и домохозяйства, и государство, так как такие отношения являются одним из основных источников социально-экономического развития.

Жилищная политика должна обеспечивать возможность удовлетворять потребность в жилье каждому домохозяйству вне зависимости от его социально-экономического статуса. Она должна быть чувствительной к потребительским предпочтениям домохозяйств и их материальному достатку. Посредством ее в обществе должна формироваться осознанная потребность изменения своих жилищных условий. Жилищная политика должна быть также направлена на адаптацию к этим изменениям предложения жилья.

В настоящее время в республике определяющее значение для удовлетворения потребности в жилье имеет вовлечение в имущественный оборот всего потенциала жилищного фонда и, соответственно, его рациональное и эффективное использование.

Добиваться этого с наименьшими издержками и в наиболее сжатые сроки позволяет развитый и динамичный рынок жилья, адаптированное к условиям Беларуси использование современных методов мобилизации капитала, в том числе института стройсбережений. Создание такого рынка требует более гибкого и обдуманного подхода не только к стимулированию строительства нового жилья и его приобретения в собственность гражданами, но и к реконструкции, модернизации и капитальному ремонту жилых домов, примерно 80% которых находится в собственности физических лиц. Важным направлением жилищной политики является обеспечение доступности жилья для домохозяйств, нуждающихся в государственной поддержке. Для этого необходимо дифференцировать такие домохозяйства по социально-демографическому признаку, определиться с их количеством, сроками улучшения жилищных условий и ресурсами, которые могут быть направлены для их поддержки, а затем формировать механизмы, которые сделают жилье доступным.

На современном этапе развития нашего общества целью жилищной политики должно являться не превращение домохозяйств в собственников квартир и домов, а создание в обществе условий для удовлетворения каждым домохозяйством жилищной потребности исходя из его материального достатка и потребительских предпочтений. Домохозяйствам необходимо предоставить возможность самостоятельно определять качество, количество потребляемого жилья и способ удовлетворения своей жилищной потребности: путем приобретения жилья в собственность или его аренды. При этом малообеспеченным домохозяйствам, в том числе молодым семьям, должен быть обеспечен свободный доступ к найму жилых помещений социального пользования и получению субсидий для их оплаты. Возможность доступа к найму помещений социального пользования необходимо обеспечить всем домохозяйствам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и относящимся к малообеспеченной категории граждан, а не только малообеспеченным нетрудоспособным и

другим гражданам, как это предусмотрено Жилищным кодексом. Установленные в настоящее время условия и порядок отношения граждан к категории малообеспеченных граждан для предоставления жилых помещений социального пользования, исходя из размера их дохода на уровне бюджета прожиточного минимума, не позволяют реально оценивать покупательную способность домохозяйств на рынке жилья, а также потребность общества в помещениях социального пользования.

Решение жилищной проблемы в республике не может сводиться к простому наращиванию объемов ввода общей площади жилых домов в эксплуатацию. Для обеспечения динамичного социально-экономического развития общества, повышения благосостояния населения первостепенное значение имеют ответы на вопросы: какое жилье необходимо строить, где строить, кому оно должно принадлежать и кто им будет пользоваться и управлять, как финансировать его воспроизводство. Сохраняющийся высокий уровень дотаций, связанных с воспроизводством и потреблением жилища, и прежде всего принадлежащего на праве частной собственности физическим лицам, является следствием чрезмерного участия государства в функционировании жилищного сектора экономики и свидетельствует о приверженности старой системе управления. Выбор жилья, которое следует возводить, это и понимание, где, кем и какое жилище будет востребовано не только завтра, но и в ближайшие десятилетия, как оно повлияет на обеспечение устойчивого развития жилищного фонда, какое воздействие окажет как на развитие строительной индустрии, так и промышленного потенциала в целом, будет ли оно стимулировать повышение их конкурентоспособности. И самое главное, какое влияние оно будет оказывать на развитие человека, продолжительность его жизни, привязанность к своему дому и стране.

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Вопросы трансформации экономических систем на примере Республики Беларусь, Польши*

и Федеративной Республики Германии: информ. сб. / Общество им. К. Дуйсберга и Минэкономики Беларуси. Кельн: ТРАНСФОРМ, 1996. 102 с.

2. *Кияненко К.В.* Введение в проблематику современного рыночного жилища: учеб. пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов. Вологда: ВоГТУ, 2002. 172 с.

3. *ЕЭК ООН.* Руководящие принципы по социальному жилью: принципы и примеры. Нью-Йорк и Женева: Организация Объединенных Наций (ЕСЕ/НВР/137), 2006. 124 с.

4. *Народное хозяйство Белорусской ССР:* стат. ежегодник / Госкомстат БССР, 1988–1991.

5. *Сидоренко А.* Жилищная фильтрация и движение жилищного фонда // *Архитектура и строительство.* 2005. № 2.

6. *О количестве граждан,* состоявших на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, получивших жилье и улучшивших жилищные условия в 2010 году / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. Минск, 2011. 32 с.

7. *Сидоренко А.* Жилищная политика: уточнение приоритетов // *Белорусский экономический журнал.* 2009. № 3.

8. *Жилищный фонд Республики Беларусь в 2010 году* / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. Минск, 2011. 58 с.

9. *О выполнении заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2010 года* / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. Минск, 2011. 27 с.

10. *Статистический ежегодник Республики Беларусь* / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. Минск, 1995, 2000, 2005, 2010.



*Материал поступил 26.07.2011 г.*

□□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□. □□□□□□□□.  
□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□. □□□□□□□□□□.

BSEU Belarus State Economic University. Library.  
<http://www.bseu.by> [elib@bseu.by](mailto:elib@bseu.by)