

М.Г. Кузнецов,

*кандидат экономических наук, зав. отделом разработки и совершенствования жилищной политики Научно-исследовательского и проектного института "НИПТИС",*

Т.Д. Шашко,

*старший научный сотрудник отдела разработки и совершенствования жилищной политики*

В современной экономической литературе нет устоявшегося термина, однозначно определяющего совокупность процессов, обеспечивающих решение жилищной проблемы: строительства, реконструкции и ремонта жилья, создания инженерной инфраструктуры, а также управления жилищным фондом. В зарубежной литературе используют термин «жилищный сектор», под которым понимаются жилые дома и иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания [1; 2]. Однако такая трактовка не охватывает всех отношений, возникающих в конкретных хозяйственных условиях. В частности, она не дает ответа на вопрос о том, относится ли к жилищному сектору жилищное строительство, которое обеспечивает процесс воспроизводства жилых единиц. Определенную путаницу вносит также использование термина «жилищно-коммунальное хозяйство» [3].

Наиболее распространенным термином является понятие «жилищная сфера». Его используют, в частности, Э.М. Гайнутдинов, Л.М. Кононенко, Т.С. Лыскова, С.А. Шимановский, В.В. Бузырев, В.С. Чекалин, М.З. Слука [3-9]. Этот термин активно используется и в законодательной практике. Он применяется, например, в законе Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», где трактуется как «область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктур, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт» [10]. В белорусском законодательстве этот термин употреблялся только в постановлении Верховного совета Республики Беларусь от 24 февраля 1994 г. № 2806-ХП «О национальной жилищной программе (концепту-

альные положения жилищной политики в условиях перехода к рыночной экономике)» [11]. В то же время в Жилищном кодексе Республики Беларусь от 22 марта 1999 г. № 248-3 речь идет о жилищном хозяйстве – отрасли экономики, обслуживающей жилищный фонд, его содержание и ремонт.

К недостаткам применяемых определений понятия «жилищная сфера» можно отнести упор на технологические аспекты строительства, ремонта и реконструкции жилья и его инфраструктуры без должного учета социально-экономических и правовых факторов, а также финансовых аспектов осуществления жилищной политики. В связи с этим, по нашему мнению, под экономической категорией «жилищная сфера» следует понимать совокупность социально-экономических, финансовых и юридических отношений, связанных со строительством и реконструкцией жилья, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктур, управлением жилищным фондом, его содержанием и ремонтом, а также информационное и другое обслуживание в данной области.

Структурно жилищная сфера включает в себя три основных субъекта жилищной политики: собственников (или пользователей) жилого помещения; организации, осуществляющие строительство, реконструкцию и ремонт жилого фонда, а также государство в лице органов республиканского и местного управления. Необходимость государственного регулирования жилищной сферы обусловлена тем, что как домохозяйства, так и строительные организации исходят из своих групповых экономических интересов, что часто приводит к возникновению серьезных противоречий, которые способно разрешить только государство. Например, в условиях Республики Беларусь именно государствен-

ные органы, с одной стороны, противодействуют поднятию цен на жилищное строительство строительными организациями, а с другой, стимулируют развитие жилого фонда путем предоставления льготных кредитов.

Мера влияния государства различна в разные периоды истории и определяется сложившейся институциональной средой. В процессе развития на жилищную сферу оказывают влияние внутренние и внешние условия ее функционирования (экономические условия, правовая среда, инвестиционный климат и др.). При этом в жилищной сфере происходит изменение внутренней структуры и организаций и возникает необходимость в корректировке целей и содержания жилищной политики.

Основным субъектом управления развитием жилищной сферы выступает государство в лице республиканских и местных органов, наделенных соответствующими полномочиями. Система мер госрегулирования развития жилищной сферы включает:

- регулирование первичного и вторичного рынков жилья, которое в условиях Республики Беларусь должно сводиться к созданию условий, при которых семья со средними доходами может приобрести жилье (а не к стремлению наделить все население страны собственным жильем), а также к созданию стабилизационных резервов жилья, что обеспечит сглаживание краткосрочных колебаний цен на жилищных рынках при помощи государственных закупок и продаж жилья;

- ценовое регулирование на рынках жилья. В условиях активного использования товарно-денежных отношений, когда цены стремятся к равновесию между спросом и предложением, государственные органы должны регулировать в ценовом аспекте отрыв спроса на жилье от его предложения. К сожалению, это не всегда удается, в результате чего цены на жилье в крупных городах Беларуси растут гораздо быстрее роста платежеспособности населения;

- антимонопольное регулирование. Это важное направление регулирования жилищной сферы, ведь предприятия-монополисты имеют возможность влиять на уровень рыночных цен с целью извлечения сверхнормативной прибыли. Данное направление может включать в себя регулирование цен на продукцию и услуги монополий, вопро-

сов собственности и раздела рынков в монополизированных отраслях, что, в конечном итоге, должно стимулировать конкуренцию в жилищной сфере;

- развитие инфраструктуры сопутствующих и поддерживающих отраслей, которое состоит прежде всего в устранении рыночных несовершенств при предоставлении жилья и жилищно-коммунальных услуг, производство которых за счет воздействия рыночных сил может не достигать оптимального с точки зрения общества уровня. Для этого принимаются меры в области инженерно-транспортной, социальной и жилищной инфраструктур, научно-технического развития и научно-технического обслуживания в жилищной сфере и др.

### ***Практика регулирования развития жилищной сферы Республики Беларусь: результаты и проблемы***

Развитие жилищной сферы в настоящее время осуществляется в рамках реализации постановлений Совета Министров Республики Беларусь по проведению жилищной реформы, Национальной жилищной программы, утвержденной постановлением Верховного Совета Республики Беларусь от 24 февраля 1994 г. № 2806-ХП, и Национальной жилищной программы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3 мая 1999 г. № 640 [11; 12].

В результате решения намеченных в указанных документах задач были созданы правовые и организационные основы государственной жилищной политики, определены ее приоритетные направления и разработаны механизмы их реализации. Проведенные реформы обеспечили переход преимущественно к рыночным механизмам регулирования развития жилищной сферы при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий в области жилищных прав малообеспеченных граждан и иных категорий населения, определенных законодательством Республики Беларусь. Право собственности на жилье, а также рынок жилья стали неотъемлемой частью отношений в данной сфере. Существенно изменилась структура жилищного фонда республики по формам собственности. Доля частного жилищного фонда в 2004 г. составила 81,7% по сравнению с 53,5% в 1990 г., а доля государствен-

ного жилищного фонда сократилась за этот период с 46,5 до 18,3%.

Радикальные изменения произошли в системе финансирования жилищного строительства, основную роль стали играть внебюджетные источники, кредитные ресурсы и собственные средства частных застройщиков. Если в конце 80-х годов 80% новой жилой площади строилось за счет государства, колхозов и других организаций и предоставлялось населению на безвозмездной основе в постоянное или временное владение и пользование, то в настоящее время увеличился удельный вес во вновь построенном жилье частного жилищного фонда (с 19,9% в 1990 г. до 78,1% в 2004 г.). С использованием бюджетных источников продолжалось строительство и предоставление на льготных условиях жилья наиболее нуждающимся категориям населения, хотя и более медленными темпами, при этом средняя обеспеченность жильем в целом по республике увеличилась на 4,7 кв. м и составила 22,6 кв. м общей площади на человека.

Тем не менее темпы решения жилищной проблемы в городах и других населенных пунктах Республики Беларусь недостаточны. Численность семей, стоящих в очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий, уменьшилась в 1990-2004 гг. с 669,8 всего до 525,0 тыс. В связи с этим необходимо ускорить внедрение новых экономических и финансовых механизмов в жилищном строительстве, создавать условия для быстрого развития инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечивающей функционирование жилищного сектора, совершенствовать управление жилищным фондом.

Спрос на жилье в крупных городах возрастает. Например, в г. Минске в 2004 г. 3,3 тыс. семей улучшили жилищные условия. Однако, несмотря на активизацию жилищного строительства и рост жилищ-

ного фонда, размер жилой площади, приходящейся на одного жителя столицы, практически не увеличивается (2003 г. - 18,8 кв. м, 2004 г. - 18,9).

Результатом преобразований жилищной сферы стало постоянное совершенствование структуры строящегося жилья: улучшение качественных характеристик жилых помещений, увеличение среднего размера квартир. В жилищном фонде вводимого жилья доля двухкомнатных и однокомнатных квартир снизилась в период с 1990 по 2004 г. с 32 до 26% и с 15 до 11% соответственно, а доля четырехкомнатных (и более) квартир за этот период увеличилась с 8 до 13,5%. Результаты строительства жилых помещений различными застройщиками в Республике Беларусь в 2001-2004 гг. приведены в табл. 1.

Средний размер построенных квартир ежегодно увеличивается прежде всего за счет увеличения общей площади квартир, построенных индивидуальными застройщиками. Необходимо отметить, что строительство квартир индивидуальными застройщиками осуществляется преимущественно в виде домов усадебного типа, что, в свою очередь, находит отражение в достаточно большом среднем размере построенной квартиры. Так, если средний размер построенной квартиры индивидуальными застройщиками превышал средний размер квартиры ЖСК в 2001 г. почти в 2,1 раза, то в 2004 г. - в 2,6 раза.

Однако тенденции улучшения структуры строящегося жилья и качественных характеристик жилых помещений не соответ-

Таблица 1

**Количество квартир, построенных в Республике Беларусь различными застройщиками**

Построено квартир	2001 г.	2002 г.	2003 г.	2004 г.
Всего, тыс. ед.	32,5	28,8	32,0	40,4
Их средний размер, кв. м общей площади	92,7	97,5	94,3	86,6
В том числе:	*			
жилищно-строительными кооперативами, тыс. ед.	8,9	7,2	8,3	9,9
% от общего количества построенных квартир	27,4	25,0	25,9	24,5
их средний размер, кв. м общей площади	64,0	64,3	64,0	64,6
индивидуальными застройщиками, тыс. ед.	11,2	10,4	10,3	7,5
% от общего количества построенных квартир	34,5	36,1	32,2	18,6
их средний размер, кв. м общей площади	134,6	146,0	149,5	167,2

*Источник.* Составлено по данным Министерства статистики и анализа Республики Беларусь.

ствуют динамике платежеспособного спроса населения. В настоящее время в целом по республике население предъявляет повышенный спрос на одно- и двухкомнатные квартиры, что объясняется в основном особенностями условий кредитования однокомнатных квартир, а также составом семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В перспективе развитие жилищного строительства будет ориентировано на увеличение доли крупнопанельных жилых домов, что позволит эффективно решать задачи обеспечения нуждающихся граждан недорогим жильем преимущественно социального назначения. При этом особую роль будет играть использование рациональных конструктивных систем нового поколения жилых и общественных зданий, что приведет к изменению структуры применяемых железобетонных конструкций и изделий заводов крупнопанельного домостроения (КПД), их качественному улучшению и повышению конкурентоспособности. Фактические мощности заводов крупнопанельного и объемно-блочного домостроения должны быть увеличены.

Повышение эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства в первую очередь было связано с постепенным переводом отрасли на режим безубыточного функционирования, переходом к полной оплате потребителями услуг, ликвидацией перекрестного субсидирования тарифов на коммунальные услуги. Доля платежей населения за предоставленные жилищно-коммунальные услуги приблизилась к 45% возмещения затрат по основным видам услуг. Совершенствование системы оплаты жилищно-коммуналь-

ных услуг, внедрение энергосберегающих технологий в жилищно-коммунальном хозяйстве позволили снизить долю выделяемых ему субсидий в расходах консолидированного бюджета Республики Беларусь.

Болезненной остается проблема продолжающегося роста стоимости жилья, что предполагает решение задачи оптимизации его стоимости с целью сделать жилье более доступным для населения. Что касается покупательной способности населения Беларуси, то по состоянию на август 2005 г. на среднемесячную республиканскую зарплату (497,4 тыс. руб.) можно было приобрести 0,68 кв. м общей площади жилья типовых потребительских качеств, в том числе на среднемесячную зарплату по г. Минску (617,0 тыс. руб.) - 0,82 кв. м (в январе 2005 г. - 0,60 и 0,76 кв. м соответственно). Следовательно, можно отметить положительную динамику покупательной способности населения (табл. 2).

К числу основных причин, оказавших влияние на рост цен при строительстве жилья, относятся следующие:

- изменение нормативных и технологических требований к строительным работам (как общестроительным, так и сантехническим, электромонтажным и др.) в связи с новыми требованиями к конструктивной части зданий по теплопроводности (стены, кровля, заполнение световых проемов), установлением приборов учета воды, энергоресурсов (газа, теплоэнергии), контроля пожарной безопасности и безопасности собственности от проникновения посторонних лиц (домофонов, металлических входных дверей и др.);
- повышение требований к качеству выполнения строительными работами,

Таблица 2

**Покупательная способность населения Республики Беларусь**

Административная единица	2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г. (месяцы)							
				1	2	3	4	5	6	7	8
Среднемесячная заработная плата, тыс. руб.											
Республика Беларусь	221,0	299,9	434,9	398,2	400,4	427,6	440,6	449,9	475,4	487,9	497,4
г. Минск	303,2	411,3	575,4	518,8	525,2	556,3	563,2	581,5	611,2	618,9	617,0
Общая площадь жилья, которую можно приобрести за среднемесячную зарплату, кв. м											
Республика Беларусь	0,61	0,57	0,68	0,60	0,59	0,63	0,64	0,65	0,68	0,69	0,68
г. Минск	0,84	0,78	0,89	0,76	0,74	0,78	0,77	0,78	0,82	0,83	0,82

Источник. Рассчитано по данным Министерства статистики и анализа Республики Беларусь.

а также к строительным материалам и оборудованию;

- улучшение эксплуатационных характеристик жилья, повышение его комфортности и архитектурной привлекательности (остекление лоджий, облицовка цокольной части зданий, устройство эркеров и др.);

- рост цен на энергоносители, что ведет к росту цен на строительную продукцию, эксплуатацию строительных машин и механизмов на объектах строительства жилья, а также тарифов на перевозку грузов автомобильным транспортом.

Так, рост фактического индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ (СМР) за январь-сентябрь 2005 г. составил 10,41% при прогнозируемом уровне инфляции на 2005 г. в размере 8-10% (фактически она составила 8%).

Индекс изменения заработной платы в связи с увеличением тарифной ставки первого разряда вырос на 19,42%. Только за счет этого фактора индекс изменения стоимости СМР вырос на 5,40%.

Цена на природный газ выросла с 1 февраля 2005 г. на 8,7%, на бензин - 3,74, мазут - 19,31, дизельное топливо - 3,59%, что также привело к росту индекса изменения стоимости СМР на 1,26%.

Рост изменения стоимости транспортных затрат за указанный период на 8,01% за счет увеличения тарифов на автомобильные перевозки на 9,69% и на железнодорожные перевозки местного сообщения на 3,76% вызвал рост индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на 1,10%.

Рост тарифов на тепло- и электроэнергию за январь-сентябрь 2005 г. в среднем составил 13,40 и 10,55% соответственно и привел к росту индекса изменения стоимости СМР на 0,65 и 0,77% соответственно, что повлекло рост стоимости строительных материалов.

В связи с переоценкой в соответствии с действующим законодательством основных средств выросли амортизационные отчисления, что также вызвало рост индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на 1,23%.

Вышеназванные причины привели к росту стоимости строительства, но не стали доминирующими в росте конечной цены на жилье. Затраты заказчика (застройщика)

постоянно растут за счет отчислений на развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур городов и населенных пунктов, платы за землю, оплаты услуг по оформлению разрешительной документации, осуществления государственной экологической экспертизы, расходов по сносу существующих зданий и сооружений, переносу коммуникаций и др. Эти затраты в стоимости строительства составляют, например, для ЗАО «Инвест-Систем» от 20 до 40%. В г. Минске для организаций-застройщиков, возводящих жилье по долевому участию (для граждан, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий), затраты на оплату созданной инфраструктуры от стоимости жилого дома (серии КПД) составили 20,3%, а на передачу 6% жилья в коммунальную собственность - еще 4,5%. При этом стоимость строительства инженерных сетей к дому составила 12,8% от общей стоимости жилого дома.

Имеет место также несбалансированность мощностей проектных и подрядных организаций с повышенными заданиями по росту объемов жилищного строительства и росту инвестиций в основной капитал, что не стимулирует подрядные строительные организации к снижению издержек производства, внедрению новых конструктивных и технологических решений, экономии затрат.

Наращивание объемов жилищного строительства (особенно в г. Минске) сдерживается также недостатком земельных участков под строительство жилья, обеспеченных инженерными сетями, утвержденной проектно-сметной документации, длительным процессом согласований и сбора технических условий от различных организаций на строительство жилых домов, снижением уровня технологических заделов. Отсутствие конкурентной среды при строительстве жилья ведет не только к росту цен на него, но и к незаинтересованности подрядчиков к внедрению и распространению новых, более экономичных конструктивных решений и материалов (каркасные и каркасно-ригельные, каркасно-панельные дома).

Одним из факторов роста цен на первичном и вторичном рынках жилья является то, что недвижимость - это надежный актив для вложения средств граждан в условиях падения

курса доллара по отношению к белорусскому рублю. Население активно переводит капиталы в более надежные активы, одним из которых традиционно считается недвижимость. Доля сделок с недвижимостью, проводимых с использованием денежных средств населения (в т. ч. с использованием банковских кредитов), постоянно растет. Развитие кредитования, доступность кредитных ресурсов для большинства граждан можно считать одним из движущих факторов роста стоимости 1 кв. м жилья.

Наряду с вышеперечисленными, одной из существенных причин роста цен на рынке недвижимости является увеличение платежеспособного спроса населения, в том числе неудовлетворенного спроса на приобретение (строительство) квартир, который подкрепляется реальными финансовыми возможностями.

Увеличился объем кредитования строительства жилья для нелюбимых категорий граждан. В 2004 г. всеми банками на строительство жилья на рыночных условиях было предоставлено гражданам банковских кредитов на сумму 273,4 млрд руб. В 2005 г. к этой работе привлекалось 20 банков республики, которыми планировалось в течение года выдать на эти цели не менее 196,5 млрд руб. По итогам за 9 месяцев 2005 г. на строительство жилья использовано свыше 665 млрд руб. кредитов банков, из них льготных кредитов - более 642 млрд руб.

Таким образом, отсутствие предпосылок для снижения роста стоимости 1 кв. м жилых домов, а также прогнозируемые объемы строительства жилья увеличивают заинтересованность граждан в приобретении недвижимости и, соответственно, спрос на жилье.

Достаточно высока вероятность повышения стоимости строительства жилья по долевого участию по причине введения обязательного страхования в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 287 от 20.06 2005 г. «О некоторых мерах по защите прав на жилище». Согласно этому Указу, с 1 января 2006 г. в Беларуси вводится обязательное страхование «ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за неисполнение обязательств по договору о долевом строительстве жилого помещения». Документ предусматривает формирование специальных фондов для компенсации ущерба, причиненного дольщикам

в результате неисполнения заказчиком договорных обязательств. Фонд будет формироваться из страховых взносов фирм-заказчиков. Реализация Указа № 287 может привести к росту цен на новое строительство жилья на 1-1,5%.

В республике ежегодно увеличивается ввод жилья, однако недостаточная разработанность механизмов долгосрочного кредитования жилищного строительства, постоянный рост цен на жилье делают его недоступным для значительных слоев населения. Существующая экономическая ситуация в республике, законодательная база в финансово-кредитной области не способствуют привлечению сбережений населения в жилищную сферу.

Одной из перспективных форм вовлечения в жилищное строительство средств населения является система строительных сбережений, которая успешно функционирует во многих странах. Участниками ее могут стать все желающие.

В рамках этой системы накапливает средства каждый третий немец или француз, каждый пятый житель Словакии. Система прижилась даже в такой благополучной стране, как Австрия.

Исходя из опыта европейских стран и учитывая национальные особенности развития экономики, Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь готовит проект Закона Республики Беларусь «О жилищных строительных сбережениях». Цель принятия данного законопроекта - создание эффективного финансово-правового механизма в банковской системе для дополнительного привлечения средств населения в жилищное строительство для удовлетворения жилищных потребностей населения.

Закон определяет правовые основы создания и функционирования банковской системы стройсбережений, взаимоотношения участников, необходимость государственной поддержки и привлечения средств населения в жилищное строительство. Система жилищных строительных сбережений должна стать одним из основных механизмов обеспечения доступным жильем граждан республики.

Ускорение принятия Закона и внедрение системы строительных сбережений позволит привлечь в жилищное строительство значительные финансовые ресурсы населе-

ния. При этом система жилищных строительных сбережений представляет собой накопление строительных сбережений в течение нескольких лет с учетом государственной поддержки, остальная часть выделяется в виде кредитов. Поскольку Закон предусматривает ряд новых подходов в схеме финансирования жилищного строительства, то, возможно, потребуется внесение изменений в ряд законодательных актов.

Не полностью решены вопросы финансирования жилищного строительства социального пользования, строительства инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры, разработки проектно-планировочной документации, что может привести к различным нарушениям в области землеустройства, планировки и застройки населенных пунктов, экстенсивному росту застроенных территорий, некомплексной застройке, диспропорциям в развитии инженерной инфраструктуры и социального обустройства, ухудшению состояния природной среды и в итоге - к дополнительным рискам при инвестировании жилищного строительства. Сложной проблемой может стать состояние существующей многоэтажной застройки, обусловленное отсутствием необходимых объемов обслуживания и ремонта в течение последних десятилетий. Также не сложились механизмы, обеспечивающие повышение потребительских качеств жилья, улучшения условий заселения и т. д.

Для регулирования развития жилищной сферы необходимо дальнейшее совершенствование нормативно-правовой базы, определяющей формы собственности в этой сфере, особенности их регулирования, назначение и порядок финансирования, а также формирования информационной базы для рационального перераспределения существующего жилищного фонда. Отсутствует также законодательное определение: жилищных прав граждан и механизмов их реализации, включая права собственности, найма, долгосрочных кредитов и ипотеки, а также прав малоимущих граждан на обеспечение (бесплатно или за доступную плату) жильем по договору социального найма, прав на получение бюджетных жилищных субсидий; правовых условий развития инфраструктуры рынка жилья и кредитно-финансовых меха-

низмов приобретения гражданами жилья, в первую очередь развития системы жилищных строительных сбережений.

Остается нерешенной проблема качества жилья. Сложилась ситуация, когда в Республике Беларусь отсутствует единый стандарт благоустройства жилья для всех типов населенных пунктов. Типовые потребительские качества жилья привязаны к населенному пункту, что усиливает нерациональную миграцию между населенными пунктами и регионами, городом и сельской местностью. Отсутствует учет уровня качества жилища и распределения жилья разного качества, что затрудняет оценку спроса и предложения жилья для населения с различными доходами. Не сложились механизмы, обеспечивающие повышение потребительских качеств жилья, улучшение условий заселения и т. д.

Таким образом, поставленная десятилетием назад цель реформирования жилищной сферы к настоящему моменту достигнута не полностью, а нерешенные проблемы стоят по-прежнему остро. Основной причиной такого положения является отсутствие комплексного подхода. Для организации комплексного эффективного управления необходимо взаимосвязанное госрегулирование на этапах: а) строительства, реконструкции, модернизации и ремонта жилого фонда и соответствующей инфраструктуры; б) формирования организационной и социально-экономической инфраструктуры; в) развития и совершенствования рынка жилищных и коммунальных услуг.

*Управление развитием жилищного фонда* обеспечивает процессы формирования и развития жилищного фонда путем производства строительных материалов, жилищного строительства, реконструкции, модернизации и капитального ремонта жилья; формирования и расширения инженерно-транспортной инфраструктуры, а также объектов социально-бытового назначения в населенных пунктах; строительства и капитального ремонта жизнеобеспечивающих систем жилищной сферы (водо-, тепло-, электро- и газоснабжения). Подготовленный при нашем участии проект Национальной жилищной программы на 2006-2015 гг. предполагает, что главными задачами в этом направлении на предстоящие десять лет должны стать обеспечение роста темпов жилищного строитель-

ства и реконструкции жилья, приведение его структуры и технических характеристик в соответствие со спросом и потребностями населения, повышение качества и эффективности жилищного строительства. Необходимо задействовать финансовые механизмы, обеспечивающие доступность жилья для граждан с достаточной платежеспособностью, а также оказывать поддержку малоимущим гражданам в улучшении жилищных условий за счет средств местных бюджетов в пределах установленных социальных стандартов.

*Управление развитием организационной и социально-экономической инфраструктуры жилищной сферы* обеспечивает процессы распределения жилищных ресурсов путем организации: учета нуждающихся в улучшении жилищных условий; учета жилищного фонда; финансирования развития жилищной сферы; разработки социальных нормативов; обеспечения социальной защиты населения при приобретении жилья и оплате жилищно-коммунальных услуг и др.; выделения льготных кредитов, субсидий гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий; регистрации прав на недвижимость в жилищной сфере и др.; создания условий для конкуренции на вторичном рынке жилья; контроля за налогообложением при использовании жилищного фонда и предоставлением различного рода льгот при оплате жилищно-коммунальных услуг.

*Управление рынком жилищных коммунальных услуг* обеспечивает процессы их использования (потребления) путем: организации обеспечения надежности и устойчивости жизнеобеспечивающих систем жилищной сферы - водо-, тепло-, электро- и газоснабжения (совершенствование производственных процессов, условий для их безубыточного функционирования и др.); контроля за процессом предоставления жилищно-коммунальных услуг на уровне организаций и учреждений; организации помощи семьям при их эксплуатации жилья, оплате жилищно-коммунальных услуг и т. д.). При этом необходимо добиться устойчивого и эффективного функционирования и развития жилищно-коммунального комплекса республики, усилить адресную социальную поддержку населению, связанную с оплатой жилья и коммунальных услуг.

В проекте Национальной жилищной программы на 2006-2015 гг. разработан прогноз развития жилищного строительства в Республике Беларусь на ближайшее десятилетие. Он ориентирован на максимально возможное удовлетворение потребности населения в жилье в соответствии со спросом и социальными стандартами. Естественно, что при этом учитывалась динамика численности населения вообще и домохозяйств в частности.

Согласно прогнозу, количество домохозяйств, несмотря на постепенное убывание численности населения до 2015 г., практически не изменится из-за уменьшения среднего размера семьи (табл. 3, 4). Ожидаются распад сложных семей, активизация процессов отселения молодых супружеских пар от своих родителей, а также увеличение числа домохозяйств, состоящих из одного человека. При этом число домохозяйств в городе будет расти, а в сельской местности - сокращаться.

Прогнозируемая позитивная динамика развития национальной экономики (рост ВВП, дальнейшее сокращение уровня инфляции, снижение стоимости кредитных ресурсов и процентных ставок по кредитам, повышение уровня оплаты труда и реальных денежных доходов, рост сбережений населения) создает условия для устойчивого функционирования и развития жилищной сферы. Экономической базой для обеспечения доступности жилья должно стать достижение приемлемого соотношения текущих денежных доходов населения и стоимости строительства (приобретения) жилья.

В соответствии с Концепцией социально-экономического развития на 2006-2010 гг., отношение стоимости 1 кв. м общей площади жилья к среднемесячной заработной плате, составившее в 2004 г. 1,65, к 2010 г. должно уменьшиться и достигнуть 0,9-1. При развитой системе долгосрочного кредитования это должно обеспечить доступность жилья для граждан со средней заработной платой, прогнозируемой на 2010 г. Поэтому актуальной проблемой остается сдерживание роста стоимости строительства жилья.

В 2006-2010 гг. объемы ввода жилья намечается увеличить с 3,7 до 5 млн кв. м общей площади, средняя обеспеченность жильем к концу 2010 г. достигнет 24,5-25



**Прогноз численности населения Республики Беларусь, тыс. чел.**

Население	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2015 г.
Всего	9733,3	9690,4	9648,6	9607,6	9567,0	9351,3
В том числе:						
городское	7065,2	7072,5	7080,2	7088,1	7095,8	7111,1
сельское	2668,1	2617,9	2568,4	2519,5	2471,2	2240,2

*Источник:* Составлено по расчетам НИИ статистики.

**Прогноз численности семей и домохозяйств в Республике Беларусь, тыс. семей и одиночек**

Число домохозяйств	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2015 г.
Всего	3837,9	3821,0	3804,5	3788,4	3868,9	3831,2
В том числе:						
в городских поселениях	2755,5	2787,4	2800,7	2851,1	2865,2	2882,6
в сельской местности	1082,4	1033,6	1003,8	937,3	1003,7	948,6

*Источник:* Составлено по расчетам НИИ статистики.

кв. м на человека. Прогноз экономически целесообразного ввода в эксплуатацию жилых помещений на период 2006-2010 гг. и в перспективе на 2015 г. представлен в табл. 5.

Другая важная социальная задача, реализация которой намечается в предстоящем десятилетии - ускорение обеспечения жильем семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. На начало 2005 г. их число составило 525 тыс., при этом 26% общего количества семей состояло на учете 10 и более лет. Это выдвигает необходимость увеличения объемов госзаказа на ввод жилья, строящегося для нуждающихся в жилье граждан, в среднем в 2 раза: за год должно возводиться около 44 тыс. квартир общей площадью 2990 тыс. кв. м

(табл. 6). Целевым ориентиром при обеспечении социальным жильем должно стать сокращение срока ожидания в очереди на квартиру до 4-5 лет.

В настоящее время остается нерешенной проблема обеспечения доступности жилья для граждан с разным уровнем дохода. Сокращение объемов строительства государственного жилья, приватизация большей части жилищного фонда и переход к рыночным принципам реализации прав граждан на жилище привело к уменьшению количества квартир, предоставляемых бесплатно в социальное пользование отдельным категориям граждан - очередникам. Реализация их прав оказалась не обеспечена необходимыми правовыми условиями, а также финансовыми и организационными ме-

**Прогноз экономически целесообразного ввода в эксплуатацию жилых помещений в Республике Беларусь, тыс. кв. м**

Область	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2006-2010 гг.	2015 г.
Брестская	510-580	530-600	550-620	570-640	590-660	2750-3100	910
Витебская	330-370	340-380	360-400	370-410	380-420	1780-1980	620
Гомельская	440-500	460-520	470-530	480-540	500-560	2350-2650	790
Гродненская	450-510	460-520	480-540	500-560	520-580	2410-2710	760
г. Минск	970-1100	1070-1200	1160-1300	1250-1400	1350-1500	5800-6500	1620
Минская	720-820	750-850	780-870	810-900	830-920	3890-4360	1200
Могилевская	280-320	290-330	300-340	320-350	330-360	1520-1700	600
В среднем	3700-4200	3900-4400	4100-4600	4300-4800	4500-5000	20500-23000	6500

*Источник:* Составлено по расчетам НИЭИ Министерства экономики Республики Беларусь.

рами. В результате в жилищном фонде Республики Беларусь по состоянию на 2005 г. насчитывалось всего 4026 социальных квартир. В связи с этим уже в 2006-2010 гг. предстоит построить не менее 11,5 тыс. квартир общей площадью 600 тыс. кв. м (табл. 7).

В первые годы предстоящего периода на строительство социального жилья предусматриваются объемы несколько выше средних: в последующие годы они, соответственно, будут ниже за счет повторного использования жилых помещений фонда социального жилья. Объемы строительства для нуждающихся в жилье граждан, не относящихся к обеспечиваемым социальным жильем, будут возрастать: резервы льготного кредитования для них будут пополняться за счет возврата ранее выданных ссуд. В последующие годы, учитывая особый статус социального жилья, особенности его предоставления и недопустимость приватизации, обмена, раздела, потребность в таком виде жилья будет удовлетворяться за счет имеющегося фонда. В сельской местности экономически целесообразно использовать для этих целей пустующие дома, находящиеся в пригодном для проживания состоянии, которые могут быть заселены после проведения ремонтных работ. Покупка таких домов сельскохозяйственными организациями обходится в несколько раз дешевле стоимости нового строительства.

В период 2006-2010 гг. для удовлетворения потребностей в жилищном строительстве семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, будет совершенствоваться структура возводимого жилья по источникам финансирования. Предполагается, что финансовые возможности государства в предстоящий период значительно возрастут и оно получит возмож-

ность больше строить жилья по госзаказу, причем они будут увеличиваться значительно более высокими темпами по сравнению с доходами высокооплачиваемых слоев населения, имеющих возможность строить жилье на коммерческой основе. В результате к 2010 г. долю строительства жилья по госзаказу можно будет довести до 74,4%, в 2005 г. было построено 37,6% такого жилья.

Долю же коммерческого жилья намерено сократить с 62,4 до 25,6% (табл. 8), что будет достигнуто за счет обновления основных фондов предприятий строительного комплекса республики, модернизации предприятий сборного домостроения и заводов сборного железобетона. Этому будут способствовать предпринятые в последние годы в республике меры по модернизации конструктивно-технологических схем типовых серий жилых домов крупнопанельного строительства. Введение в эксплуатацию запланиро-

Таблица 6

**Прогноз ввода в эксплуатацию жилых помещений в Республике Беларусь для нуждающихся в улучшении жилищных условий (госзаказ), кв. м общей площади**

Область	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2006-2010 гг.
Брестская	336	426	490	555	598	2405
Витебская	213	270	311	352	379	1525
Гомельская	323	410	472	534	576	2315
Гродненская	206	261	301	340	367	1475
г. Минск	621	787	906	1025	1105	4445
Минская	209	265	305	345	372	1495
Могилевская	182	230	265	300	323	1300
<b>ИТОГО</b>	<b>2090</b>	<b>2650</b>	<b>3050</b>	<b>3450</b>	<b>3720</b>	<b>14960</b>

Источник. Составлено по расчетам НИЭИ Министерства экономики Республики Беларусь.

Таблица 7

**Прогноз ввода в эксплуатацию социального жилья в Республике Беларусь, тыс. кв. м общей площади**

Область	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2006-2010 гг.
Брестская	13,7	13,6	13,6	13,6	13,5	67,9
Витебская	26,5	26,3	26,3	26,3	26,1	131,4
Гомельская	17,2	17,1	17,1	17,1	16,9	85,4
Гродненская	7,4	7,3	7,3	7,3	7,3	36,6
г. Минск	31,5	31,3	31,3	31,3	31,0	156,3
Минская	11,7	11,6	11,6	11,6	11,5	58,2
Могилевская	12,9	12,8	12,8	12,8	12,7	64,2
<b>ИТОГО</b>	<b>120,9</b>	<b>120,0</b>	<b>120,0</b>	<b>120,0</b>	<b>119,0</b>	<b>600,0</b>

Источник. Составлено по расчетам НИЭИ Министерства экономики Республики Беларусь.

## Соотношение строительства коммерческого жилья в Республике Беларусь и жилья для семей, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (очередников), %

Удельный вес ввода	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	Итого за 2006-2010 гг.
Жилых помещений для нуждающихся в улучшении жилищных условий (госзаказ)	37,6	49,8	60,2	66,3	71,9	74,4	65,0
Из них социального жилья (госзаказ)	7,9	2,9	2,7	2,6	2,5	2,4	2,6
Коммерческого жилья	62,4	50,2	39,8	33,7	28,1	25,6	35,0

Источник. Рассчитано авторами.

ванного объема квартир типовых потребительских качеств по регулируемым ценам решит вопрос насыщения рынка жилья для населения со средним уровнем доходов.

Таким образом, долгосрочная стратегия жилищного строительства предусматривает создание комфортного, долговечного, экономичного по содержанию и обслуживанию жилищного фонда, способного удовлетворять жилищные потребности нынешнего и будущих поколений граждан; развитие эффективного рынка жилья и совершенствование финансовых механизмов, обеспечивающих доступность жилья для граждан с достаточной платежеспособностью; а также поддержку малообеспеченных граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в пределах установленных социальных стандартов.

При этом предстоит активно внедрять ресурсосберегающие технологии, прогрессивные строительные материалы и конструкции, универсальные архитектурно-конструктивно-планировочные системы зданий и сооружений, повышающих их теплозащитные и потребительские качества.

\* \* \*

Подведем итоги.

1. Улучшение жилищных условий граждан является одной из важнейших конституционных задач государства. Переход к расширенному воспроизводству в жилищной сфере принципиально меняет экономическую, социальную и юридическую роль государства, его хозяйственно-организаторскую функцию, цели и задачи, которые касаются отношений граждан и государства в удовлетворении жилищных потребностей. Возрастает его роль в принятии мер по снижению отрицательных социальных последствий, в

создании правовых и материальных возможностей для инициативного решения индивидуальных жилищных проблем, для совершенствования системы льготного кредитования граждан при строительстве жилья.

Для защиты жилищных прав граждан в дальнейшем потребуются реструктуризация социальных обязательств государства, ориентированных на создание дифференцированной поддержки семей, имеющих разный уровень доходов:

- для семей, доходы и накопленные средства которых позволяют им улучшать свои жилищные условия без государственной поддержки, - предоставление свободного доступа к приобретению и потреблению жилья без ограничения его количества, качества и местонахождения;

- для семей, имеющих доходы и накопленные активы в объеме, позволяющем использовать их для улучшения своих жилищных условий, - государственная поддержка в форме безвозмездных адресных субсидий, инвестиционных кредитов и налоговых льгот;

- для семей, относящихся к категории малообеспеченных, - возможность найма жилья в социальном фонде.

Все указанные положения целесообразно закрепить законодательно.

2. Главная проблема развития системы кредитования жилищного строительства состоит в повышении эффективности использования ресурсов - финансовых, человеческих, материально-технических.

3. Важнейшей предпосылкой дальнейшего развития системы кредитования жилищного строительства и успешного удовлетворения потребности общества в жилье является скоординированное управление этими процессами, поскольку жилищная сфера как объек-

регулирования имеет свои специфические особенности.

4. Беларусь нуждается сегодня в законодательном документе, определяющем рамочные условия государственной жилищной политики. Он позволит четче выстраивать эту политику, проводить жилищную реформу, решать проблемы данной сферы комплексно, системно, с учетом складывающихся реалий и перспектив социально-экономического развития общества. Таким документом должен стать Закон Республики Беларусь «О жилищной политике в Республике Беларусь», разработка проекта которого осуществляется Минстройархитектуры. Данный законопроект предопределяет основные пути решения жилищной проблемы и системы кредитования жилищного строительства:

- правовое оформление механизма бюджетного и внебюджетного финансирования строительства, капитального ремонта и реконструкции жилья;
- введение правовых норм, направленных на повышение финансовой доступности жилья для домохозяйств, имеющих невысокую обеспеченность располагаемыми ресурсами;
- совершенствование системы обеспечения жильем социально незащищенных категорий населения;
- определение и правовое закрепление стандартов жилищных условий и качества жилищного строительства, которые население может получить в любом населенном пункте республики, а также определение финансовых гарантий государства во взаимосвязи с указанными стандартами.

## ЛИТЕРАТУРА

1. *Жилищная экономика* / Под ред. Генри Поляковского. Академия народного хозяйства при Правительстве РФ. М.: Дело, 1996.
2. *Косарева Н., Сиваев С.* Проблемы реформы жилищного сектора // *Общество и экономика*. 2001. № 1.
3. *Национальная экономика Беларуси: Потенциалы. Хозяйственные комплексы. Направления развития. Механизмы управления: Учеб. пособие*

/ В.Н. Шимов, Я.М. Александрович, А.В. Богданович и др.; Под общ. ред. В.Н. Шимова. Мн.: БГЭУ, 2005.

4. *Гайнутдинов Э.М.* Проблемы кризисного состояния белорусской жилищной сферы // Проблемы прогнозирования и государственного регулирования социально-экономического развития: Тез. докл. 4-й междунар. научн. конф. В 3 т. (Минск, 2-3 октября 2003 г.) / НИЭИ Министерства экономики Республики Беларусь. Мн., 2004. Т. 2: Тез. выступлений: Секции 1-3.

5. *Кононенко Л.М.* Жилищная сфера в условиях формирования нового экономического уклада // *Белорусская экономика: анализ, прогноз, регулирование* / Эконом, бюллетень НИЭИ Министерства экономики РБ. 2005. № 10.

6. *Лысикова Т.С.* Методологические проблемы оценки состояния и прогнозирования развития жилищной сферы // Проблемы повышения уровня и качества жизни населения Республики Беларусь: Сб. науч. трудов. Мн.: НИЭИ Министерства экономики РБ, 2001.

7. *Шимановский С.А.* Совершенствование экономических отношений в жилищной сфере как условие реализации стратегии устойчивого развития // Международная научно-практическая конференция по устойчивому развитию: Тез. докл. (Минск, 27-28 мая 2004 г.). Мн.: Юнипак, 2004.

8. *Бузырев В.В., Чекалин В.С.* Экономика жилищной сферы: Учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2001.

9. *Слука М.З.* Формирование и развитие жилищной сферы сельской местности // Актуальные проблемы рыночной экономики: Материалы науч.-практ. конф. (Бобруйск, 22-24 апреля 2004 г.). В 2 ч. Мн., 2004. 4. 1.

10. *Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики»* // Ведомости съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. № 3. Ст. 99.

11. *Национальная жилищная программа*, принятая постановлением Верховного Совета Республики Беларусь от 24 февраля 1994 г. № 2806-XII // Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь. 1994. № 18(128).

12. *Национальная жилищная программа*, утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 3 мая 1999 г. № 640.

13. *Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14.07.2003 г. № 943 «О Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года»* (пер. № 5/12779 от 16.07.2003 г.).

