

8. Широкая денежная масса // Национальный банк Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Минск, 2012. — Режим доступа: <http://www.nbrb.by/statistics/MonetaryStat/BroadMoney/>. — Дата доступа: 25.11.2012.

9. Динамика средней ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь // Национальный банк Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Минск, 2012. — Режим доступа: <http://www.nbrb.by/statistics/Dynamic/>. — Дата доступа: 25.11.2012.

*Статья поступила в редакцию 26.12.2012 г.*

**М.В. Петрович**

*доктор экономических наук, профессор  
БГЭУ (Минск)*

## **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, РЕШЕНИЯ**

*В статье рассмотрены важнейшие актуальные проблемы развития рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь. Подчеркивается необычайно высокая динамика этого рынка, приводятся статистические данные о его количественных и качественных изменениях за последние годы. Дано авторское видение решения некоторых наиболее актуальных проблем.*

*The article considers the most important problems of development of the market of inhabited of the real estate in the Republic of Belarus. Emphasizes the unusually high dynamics of this market, presents statistical data on the quantitative and qualitative changes in recent years. Given the author's vision of the solution of some of the most pressing problems.*

Рынок недвижимости в Республике Беларусь — молодой и динамично развивающийся кластер. Объемы ввода нового жилья за период 2000—2011 гг. увеличились в 1,55 раза. За последние пять лет (2007—2011 гг.) ежегодно строится 9,7—11,5 тыс. индивидуальных жилых домов. Частный жилищный фонд физических лиц за период 2005—2011 гг. увеличился в 1,15 раза. Среди стран СНГ Беларусь занимает безусловные лидирующие позиции по количеству вводимого жилья на 1000 человек населения — в 2011 г. 699 м<sup>2</sup>, а ближайший показатель России — 409 м<sup>2</sup> [2, с. 68, 114, 167, 193]. Строительная отрасль в Республике Беларусь — это мощный технико-технологический и социально-экономический комплекс. Удельный вес подрядных работ по отрасли «Строительство» в 2011 г. в ВВП страны составил 14,5 % против 11,5 % в 2005 г. [1, с. 10—11]. Ежегодные мощности по вводу жилых домов равны примерно 8 млн м<sup>2</sup> жилья. Республика Беларусь в значительных объемах экспортирует строительные услуги. Однако жилищная сфера и рынок жилой недвижимости сегодня имеют ряд актуальных для своего решения проблем.

1. Для белорусского рынка жилой недвижимости характерен гипертрофированно развитый институт частной собственности. В 2011 г. в собственности физических лиц находилось 78,8 % жилого фонда страны [2, с. 75]. В европейских и других экономически развитых странах жилье также имеется в частной собственности. Действительно большая часть жилья в Западной Европе находится в частной собственности. Но это не собственность граждан, это собственность частных управляющих компаний, крупнейшие из которых владеют десятками тысяч квартир и индивидуальных домовладений и

сдают их в аренду. А в частную собственность продаются квартиры в домах премиум и бизнес-классов. В этой связи сегодня актуальна задача развития госзаказа, когда государство за свои средства строит жилье, а затем продает его или сдает в аренду. Что-то похожее было в истории Советского Союза. Гражданин СССР, который не мог или не хотел ждать, пока ему дадут бесплатно квартиру по очереди, мог построить квартиру за деньги в ЖК. Оплату квартиры человек производил равными долями в течение 10—20 лет, при этом проживая в ней. Фактически это был беспроцентный кредит. Такая форма финансирования доказала свою эффективность в первую очередь для граждан со средним и выше среднего достатком.

2. В настоящее время имеется очевидное противоречие интересов: квартиры находятся в частной собственности, но обслуживают их государственные организации. Жильцы сами должны себя обслуживать через свободный выбор на рынке обслуживающей организации. Сегодня от ЖЭСа никуда не деться. При том, что жилищно-коммунальное хозяйство в нашей стране планомерно убыточное. Эта сфера малопрозрачная, и понять, сколько на самом деле стоят жилищно-коммунальные услуги, довольно сложно. Реформирование сферы ЖКХ — сегодня чрезвычайно актуальная задача.

3. Ситуация на жилищном рынке такова, что очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий растут быстрее, чем количество сдаваемых домов. Количество очередников с 2005 по 2011 г. в Беларуси увеличилось с 565,8 тыс. чел. до 849, 2 тыс. чел., т.е. в 1,5 раза [2, с. 13]. Расчетный срок ожидания в такой очереди около 48 лет. В 2011 г. улучшили свои жилищные условия всего 5,6 % количества признанных нуждающимися. В расчете на одного гражданина, состоящего на учете в улучшении жилищных условий, было введено в 2011 г. 6,5 м<sup>2</sup> жилья. При этом наша страна занимает второе место в Европе по вводу жилья на 1000 человек населения. Следовательно, нуждается в серьезном пересмотре учетная политика в системе государственной жилищной политики.

4. В Минске сложилась очевидная асимметрия между количеством нуждающихся в улучшении условий проживания и вводимыми объемами ввода нового жилья. В 2011 г. удельный вес Минска составил: в численности населения страны — 20 %, в объемах вводимого жилья — 18, в общей численности признанных нуждающимися — 32,1 % [2, с. 9, 24, 144]. И хотя в Минске в 2011 г. на 1000 жителей было введено жилья меньше, чем в целом по стране (соответственно 530 м<sup>2</sup> и 579 м<sup>2</sup>), проблематично продолжать массовое жилищное строительство в столице в прежних объемах, не изменив систему учета нуждающихся в улучшении жилищных условий. Кроме того, без реформы ЖКХ новое строительство будет только увеличивать нагрузку на бюджет.

5. На жилищном рынке отсутствует строгий контроль использования денежных средств дольщиков. Деньги берутся зачастую на дофинансирование объектов, начатых в прошлые периоды, т.е. следующие дольщики являются спонсорами промахов застройщиков по незаконченным объектам. Отсюда чрезвычайно актуальным и необходимым для решения является вопрос создания эффективных систем финансового мониторинга и контроля за финансовой состоятельностью застройщиков, механизмами ценообразования на вводимое жилье. Причем эта задача в своем решении не только организационная, но и методологическая, потому что нужны эффективные инструменты для проведения оценок в этом режиме. Нужны государственные гарантии для вкладываемых в строительство денежных средств. Сейчас застройщик фактически никакой ответственности за пересмотр стоимости жилья и за срыв сроков строительства не несет.

6. Нуждаются в совершенствовании механизмы контроля за ценообразованием в жилищном строительстве. В настоящее время инвестиционная стоимость 1 м<sup>2</sup> значительно ниже, чем его рыночная стоимость. Разница между ценой 1 м<sup>2</sup> на первичном рынке Минска и его инвестиционной стоимостью в 2011 г. составила 38,5 % (6276,3 /

4533,2 = 1,385). Еще больше разница в этих показателях по Беларуси — 57,1 % (4541 / 2891 = 1,57) [1, с. 48; 2, с. 63]. Это чрезвычайно высокая маржа застройщиков с учетом возможных рыночных рисков. По некоторым данным специалистов строительной отрасли [3], в каждом рубле стоимости 1 м<sup>2</sup> около 50 копеек получает государство в виде налогов. Поэтому можно говорить, что себестоимость жилья в значительной степени зависит от того, какую экономическую политику проводит государство. Жилищная строительная политика сегодня ориентирована на простой способ изъятия денег у населения не через качество жилья, а через его цену. Но при этом острой остается проблема качества нового жилья.

7. На рынке жилой недвижимости даже при сильной его социальной ориентации не должно быть льготного кредитования. Объем господдержки строительства жилья в Беларуси в I полугодии 2012 г. составил около 2,5 трлн р. По сообщению Председателя Совета Министров Республики Беларусь М.В. Мясникова (7 августа 2012 г.), господдержка жилищного строительства в Беларуси в 2013 г. вырастет до 2,4 млрд дол. США, или в 1,5 раза. Если условно стоимость квартиры принять равной 60 тыс. дол. США, то эта сумма будет эквивалентна 40 тыс. квартир за год. Столько жилья предоставило государство одним за счет других. Для сравнения — в 2011 г. сдано в эксплуатацию 69,8 тыс. квартир [2, с. 16]. Пока получается так, что значительную часть заработанных денег государство забирает в качестве налогов, а затем перераспределяет их через бюджет. Но любая льгота в общественном измерении для одного — это дополнительная нагрузка для другого. Льготное кредитование всегда осуществляется за счет других. Кроме того, любое кредитование, самое льготное, в 2—4 раза повышает реальную стоимость квартиры. За счет этого существуют банки и другие структуры. Получается, что сегодня массовое строительство жилья, стимулированное государством, не зарабатывает, а наоборот, вытягивает средства из бюджета. В такой ситуации должно быть социальное жилье для нуждающихся малоимущих категорий (ветеранов войн и труда, многодетных семей и других категорий), а все другие должны иметь возможность заработать на жилье через заработную плату. Потому что сейчас средняя заработная плата при нынешнем уровне процентных ставок делает нелюбимые кредиты для большинства населения невозможными.

8. Является проблемой соотношение нового строительства и модернизации имеющегося жилого фонда, сроки эксплуатации которого подошли к критической отметке. После 30—40 лет эксплуатации без капитального ремонта пятиэтажный жилой фонд Беларуси постройки 1960—1970-х гг. во многих случаях утратил свои физические свойства и в силу изменившихся требований к потребительским качествам морально деградировал. Например, потребление тепловой энергии на отопление этим жилым фондом в 2,5—3 раза превышает действующие в настоящее время нормативы [4]. Расчеты показывают, что при реконструкции и модернизации зданий возможно получить значительный прирост относительно недорогого жилья. Только в микрорайонах пятиэтажной застройки имеется возможность получения до 10 млн м<sup>2</sup> общей площади дополнительно. Причем такое жилье обходится на 20—40 % дешевле, чем то, которое возводится на вновь осваиваемых территориях. По данным официальной статистики, износ более чем 15 % государственного и общественного жилищного фонда превышает 40 %, в том числе около 2,2 млн м<sup>2</sup> составляет ветхое жилье. Ежегодно 0,7—0,8 млн. м<sup>2</sup> жилья приходит в негодность и списывается с баланса. Существующий жилой фонд, построенный по старым нормативам, физически и морально устарел, а здания пятиэтажной застройки (более 35 млн м<sup>2</sup>) срочно требуют капитального ремонта и модернизации, в противном случае через 10—15 лет эти здания необходимо будет сносить, что приведет к убыванию значительной части жилого фонда и большим финансовым затратам [5]. На конец 2011 г. в ветхом и аварийном состоянии находилось 313,3 тыс. м<sup>2</sup> жилья. В общем объе-

ме жилого фонда Республики Беларусь это составляет всего лишь 0,1 % [2, с. 106]. Среди неудовлетворенных жилищными условиями 6 % домохозяйств в качестве причины назвали ветхость и аварийность и 6,9 % — неудовлетворительные условия проживания [2, с. 167]. Однако по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь по состоянию на 01.01.2012 г. 87,9 % городского жилищного фонда имело водопровод, 87,2 % обеспечено канализацией, 89,4 % — центральным отоплением, 81,6 % — горячим водоснабжением, 82,5 % жилищ имели ванну (душ), 84,9 % — газ [2, с. 178]. По решению этой проблемы имеется известный немецкий опыт. В Берлине, а вслед за ним и в других городах Германии, за 15 лет санации — комплекса работ по капитальному ремонту и реконструкции зданий по специальной технологии — были подвигнуты практически все типовые панельные дома. В процессе санации, которая проводилась без отселения жильцов, была проведена замена всех внутридомовых инженерных сетей и технического оборудования, реконструкция всех внешних внутриквартальных сетей и общее благоустройство придомовой территории. В результате энергопотребление утепленных в процессе санации зданий с учетом увеличения площади снизилось со 105 до 42 Вт на 1 м<sup>2</sup>.

9. Как никогда прежде отстает в своем развитии инфраструктура новых жилых районов, потому что застройщику выгоднее взять деньги у населения на строительство жилья, а школы, больницы, детские учреждения ему экономически невыгодны. В этих условиях было бы целесообразно инфраструктуру прикреплять к строительству жилья как обязательное условие допуска застройщика на строительный рынок, но только не за счет строящих жилье граждан и не так, чтобы инфраструктура входила в стоимость вводимого жилья.

10. Актуально создание климата инвестиционного доверия, условий для минимизации инвестиционных рисков для населения. Доля собственных средств населения в общих объемах финансирования жилищного строительства за период с 2005 по 2011 г. уменьшилась с 50,8 до 39,3 % [2, с. 22]. На начало 2012 г. остатки вкладов населения в банках составляли 49 022,3 млрд р. В последние годы население ежегодно оставляет во вкладах примерно 6—7 % текущих доходов. За 2011 г. эта сумма прироста составила примерно 11,5 трлн р. [7, с. 77, 82]. По примерным оценкам, на руках у населения Республики Беларусь находится еще 3—5 млрд дол. США. Для эффективного вовлечения их в денежный оборот, кстати говоря, и не только через рынок жилой недвижимости, целесообразно провести налоговую амнистию капиталов средних слоев населения. Нужны законодательные гарантии для этого. Это даст возможность для развития негосударственных форм финансирования строительства и решения ключевой задачи — привлечение денег граждан и инвесторов на строительные проекты. Организационные формы для этого могут быть разными.

11. Новое жилищное проектирование должно реализовываться через создание образа жилья, его разнообразной типологии и условий, которые позволяли бы людям самим его строить и обустраивать. Важно, чтобы для приобретения жилья люди прилагали значительные усилия: сами жилье строили и обустраивали. Именно такой подход трансформирует структуру жилья, делая его современным, а не крупномасштабная застройка однотипными строениями. Сегодня уровень материального достатка многих людей и уровень их культуры позволяют постепенно сдвигать приоритеты от массовых серых многоэтажек к индивидуальному строительству. Государству нужно всячески стимулировать этот процесс. Речь идет прежде всего о частных домах нового поколения в пригородах и городах-спутниках, когда государство раздает землю и создает инфраструктуру, а люди строят сами. В настоящее время предлагается около 70 тыс. земельных участков, но далеко не все из них привлекательны для индивидуальных застройщиков.

Кроме того, для стимулирования индивидуального жилищного строительства гражданам нужно мотивировать покупку отечественных материалов, которые могут быть использованы при строительстве жилого дома. Целесообразно мотивировать и крупные строительные организации на более масштабное предоставление услуг индивидуальным застройщикам.

12. Нуждается в серьезном улучшении эстетика городского строительства. Разнообразие архитектурных проектов позволит получить достаточно богатую палитру по высотному построению крупных жилых образований, которая будет решать многие вопросы архитектурной выразительности, ансамблевости и комплексности. Сегодня Минску, например, население которого составляет 1885 тыс. человек, в условиях территориальной ограниченности и высокой стоимости земельных участков нужно делать ставку на здания повышенной этажности, одновременно решая проблему эстетического оживления жилых построек в окружающую среду, учитывая и пластику фасадов, и архитектурный декор. Конечно, повышение этажности связано с издержками для подрядчика, потребуют пересмотра нормативы технической, пожарной, санитарной и гигиенической безопасности, но нужно решать эту проблему с наименьшими потерями. Тем более что эти проблемы уже давно решены в мировой практике. Крупнейшие мегаполисы с ними столкнулись на рубеже XIX—XX вв. Нельзя сегодня строить как вчера, а завтра — как сегодня. Это диалектика развития. Строительство жилых высотных зданий должно быть экономически обосновано и целесообразно с учетом минимизации эксплуатационных затрат. Экономика, наука, технологии и интеллектуальный потенциал сегодняшнего дня, а также мировая практика позволяют сделать это эффективно.

### Л и т е р а т у р а

1. Инвестиции и строительство в Республике Беларусь: стат. сб. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2012. — 217 с.
2. Жилищное строительство в Республике Беларусь: стат. сб. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2012. — 195 с.
3. Квартирный расчет: круглый стол // Нар. газ. — 2012. — 10 апр.
4. *Золотов, С.* Опыт комплексной реконструкции жилых массивов индустриальной застройки 60—70 гг. прошлого столетия в Беларуси / С. Золотов // Строительство и недвижимость [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2004/50/sn45012.html>. — Дата доступа: 11.11.2012.
5. *Золотов, С.* О преобразовании пятиэтажной жилой застройки / С. Золотов // Строительство и недвижимость [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2000/07/sn00712.html>. — Дата доступа: 11.11.2012.
6. Социальное положение и уровень жизни населения Республики Беларусь: стат. сб. / Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. — Минск, 2012. — 370 с.

*Статья поступила в редакцию 18.12.2012 г.*