

тому, что было задумано. Именно требуемые параметры качества обычно рекламируются и гарантируются производителем.

*Желаемые* — это характеристики, представляющие для потребителя неожиданные ценности, о наличии которых он мог только мечтать, не предполагая даже о возможности их практической реализации.

Реализация желаемых показателей качества часто является результатом хорошо продуманной комбинации различных технологий и глубокого знания производителем того, что хочет потребитель, и как он будет пользоваться услугой. Учет производителем желаемого качества во вновь создаваемой услуге может стимулировать формирование новых потребностей общества.

**А. И. Белоусов**, канд. экон. наук  
БГПА (Минск)

## СОЦИАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЫНОЧНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ БЕЛАРУСИ

Противоречивый переход Республики Беларусь к рыночным условиям хозяйствования характеризуется существенной трансформацией реального сектора экономики, в том числе и жилищного строительства. Отдавая должное грандиозным достижениям социалистической эпохи в наращивании темпов и объемов жилищного строительства, следует акцентировать внимание на недостаточную социальную результативность инвестиций в эту отрасль народного хозяйства. Имея более чем шестикратное увеличение показателя жилищной обеспеченности (с 2,5 м<sup>2</sup>/чел. в 1919 г. до 18 м<sup>2</sup>/чел. в 1991 г. — к.арх. К.К.Хачатрянц, 1992), общество не считает свои жилища комфортными (более 70% жителей типовой застройки расценивают качество жилой среды как неудовлетворительное — д.б.н. В.Филин, 1997). Подобный дисбаланс между количеством и качеством массовой застройки советского образца возник как следствие отстранения трудящихся от результатов своего труда, когда получатель бесплатного государственного жилища практически не имел возможности влиять на его потребительские характеристики. «Общий интерес социалистической системы —

максимальное расширение и укрепление государственной власти — полярно расходился и был чужд частным, локальным интересам трудящихся. Фактическая реализация этого интереса — достижение военного преимущества на международной арене вместо удовлетворения потребительского спроса...” (д.э.н. Г.Н.Соколова, 1998). Отток инвестиций из сферы производства предметов потребления в базовые отрасли первого подразделения закономерно повлек упрощение технических проектов жилищ (д.э.н. И.М.Лемешевский, 1994). В результате за последние 40 лет наши города превратились в нагромождения типовых многоэтажных домов с малометражными квартирами, обеспеченными бытовыми удобствами и “ненавязчивым” общественным обслуживанием.

Стратегия реформирования жилищного строительства, на наш взгляд, должна состоять в переориентации архитектурно-строительного комплекса республики от интересов домостроительной промышленности к интересам конкретных людей. Пренебрежение человеческим фактором подлечит искоренению в новом поколении городского жилища. Социальную эффективность преобразований в жилищном строительстве необходимо соизмерять не столько с физическим приростом жилплощади, сколько со степенью удовлетворения запросов потребителей.

Вместе с изменением общественно-политического курса РБ девальвировались принципы социалистической архитектуры и градостроительства. Важно не допустить в нынешних условиях повторения “борьбы с излишествами”, оказавшейся борьбой с собственным народом за возможность жить в цивилизованных условиях. Заменой устаревших воззрений целесообразно определить: ограничение роста городов из экологических и демографических соображений (вся территория Минска экологически неполноценна — к.арх. Л.В.Елизарова, 1996; к 2100 г. население РБ — около 3 млн чел. — д.с.н. А.А.Раков, 1998); приоритетное развитие малоэтажного строительства; создание конкурентной системы обслуживания; обеспечение гибкой планировки квартир; ликвидация эстетической ущербности при пересмотре творческой направленности национальной архитектуры.

Полномасштабная реализация вышеизложенных положений возможна в условиях стабилизации и устойчивого наращивания экономического потенциала Беларуси. История свидетельствует, что в слаборазвитых государствах не может быть великой архитектуры, их удел — лачуги и трущобы, из которых состояли белорусские города в начале XX в.