

Ю. В. АФАНАСЬЕВА

(г. Гомель, Белорусский государственный университет
транспорта) Науч. рук. **О. В. Липатова**,
канд. экон. наук, доц.

ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Одним из приоритетов государственной политики является жильё. Сегодня строительный комплекс остается одним из немногих реальных секторов экономики, от которого напрямую зависят решение жилищной проблемы, темпы обновления основных фондов, структурная перестройка промышленности и, в конечном счете, эффективность реорганизации всей экономики. Актуальность данной темы вызвана высокой социальной значимостью строительной отрасли. Приоритетное развитие жилищного строительства изменило структуру строительно-монтажных работ, значительно увеличив долю непроизводственной сферы. Для совершенствования и развития жилищного строительства в последние годы идёт переход на строительство зданий современных архитектурно-планировочных систем, позволяющих существенно повысить потребительские качества жилых зданий, снизить стоимость строительства за счёт сокращения их материалоемкости и энергетических затрат на стадии строительства. Нынешнее руководство республики постоянно уделяет большое внимание строительству жилья, как в городе, так и на селе. Своеобразный рывок в достройке незавершенных домов и создании новых ЖСК удалось сделать благодаря открытию кредитных линий и организации субсидирования. Вместе с тем ограниченные возможности бюджета вызвали необходимость изменения подходов к решению проблемы финансирования жилищного строительства. Сегодня, в сложившейся экономической ситуации, основными источниками строительства жилья становятся собственные средства граждан и юридических лиц, прежде всего предприятий всех форм собственности, банков, а также других инвесторов.

Для многих граждан Республики Беларусь до сих пор остается нерешенным «квартирный вопрос». Согласно данным статистики, в целом по республике на учёте нуждающихся в улучшении жилищных условий сегодня состоит порядка 700 тыс. семей. И это в то время, когда ежегодно в республике возводятся млн. кв. м жилья [2].

Так, средневзвешенная стоимость 1 кв. м общей площади квартир типовых потребительских качеств жилых домов, введенных во втором квартале 2014 года, составила: жилых домов КПД 6 365,3 тыс. руб. с учётом отделочных работ и 5 708,3 тыс. без учёта отделочных работ; жилых домов из кирпича и газосиликатных блоков – Br8 308,9 тыс. и 7 324,7 тыс. руб. соответственно; жилых домов других конструктивных схем – 7 921,7 тыс. руб. и 7 068,5 тыс. руб.; жилых домов всех конструктивных схем – 7 418,7 тыс. руб. с отделкой и 6 598,8 тыс. руб. без отделки. Средневзвешенная стоимость 1 кв. м общей площади квартир жилых домов, введенных во втором квартале текущего года, была сформирована с учетом стоимости 1 кв. м так называемых проблемных жилых домов со сверхнормативными сроками строительства, которая значительно ниже стоимости 1 кв. м жилых домов, введенных в эксплуатацию вовремя [1].

В целях снижения стоимости строительства жилого дома для граждан, имеющих право на льготный кредит, подписан указ «О реализации программ государственного заказа на строительство жилья» от 6 июня 2014 г. №270. Согласно этому документу в порядке эксперимента в 2014-2016 годах по перечню жилых домов, включённых в программы государственного заказа, для определения

стоимости строительства и раз- мера кредита будет использоваться стоимость 1 кв. м общей площади жилого дома, равная прогнозируемому показателю номинальной начисленной среднемесячной заработной платы работников на месяц приёмки дома в эксплуатацию, установленному с учётом нормативной продолжительности строительства, определенной проектной документацией, с применением коэффициента 1,2 [3].

За первое полугодие текущего года в Беларуси введено в эксплуатацию 96,9 тыс. кв. м общей площади жилых домов арендного типа (30,3 % к заданию на год) на 1 754 квартиры, в том числе в Минске почти 20,3 тыс. кв. м (19,8 % к заданию) на 388 квартир, в Минской области – более 4,1 тыс. кв. м (11,1 %) на 80 квартир, в Брестской – 12,3 тыс. кв. м (30,6 %) на 232 квартиры, в Витебской - 6,4 тыс. кв.м (26%) на 120 квартир, в Гомельской - около 21,2 тыс. кв. м (60,8 %) на 401 квартиру, в Гродненской – 22,6 тыс. кв. м (41,2 %) на 372 квартиры, в Могилевской области – 10 тыс. кв. м (39,2 %) на 161 квартиру [1]. Инвестиции в строительство арендного жилья в январе- июне составили почти 504 млрд. руб., в том числе 178,6 млрд. руб. за счёт средств республиканского бюджета и 324,8 млрд. руб. из средств местных бюджетов. Всего в 2014 году на эти цели планируется направить около 2,3 трлн. руб. [3].

Сегодня при строительстве жилья для нуждающихся в улучшении жилищных условий, застройщик имеет право включать прибыль в размере не более 5 % от сметной стоимости объекта долевого строительства. Что касается остальных граждан, то здесь она не ограничена. По мнению крупных застройщиков столицы, которые принимали участие в работе над Указом, регулировщиком в данном вопросе выступит сам рынок.

Выработанная в Беларуси модель развития экономики создаёт условия для обеспечения в долгосрочной перспективе устойчивого роста объёмов ввода жилья с максимальным использованием внебюджетных источников финансирования. Это отражает суть концептуального подхода государственной жилищной политики в области финансирования строительства жилья и создания условий для жилищных строительных сбережений граждан. В рамках стратегии была разработана концепция Закона о жилищных строительных сбережениях. Сложилась ситуация, которая позволяет накапливать денежные средства, вести их учёт и соотносить со стоимостью квадратного метра. Международная практика гласит, что законодательство в сфере регулирования жилищных строительных сбережений взаимодействует с системой ипотечного кредитования и формируется с учётом законодательства этих стран и проводимой денежно-кредитной и жилищной политикой, которые определяют особенности развития системы кредитования жилищного строительства и формы государственного стимулирования.

Строительство относится к числу ключевых, фондообразующих отраслей, во многом определяющих темпы развития экономики страны, решение важнейших социально- экономических задач. Это особенно актуально в нынешний период, когда Беларусь осуществляет непростой переход к рыночным отношениям.

В последние годы в Беларуси отмечается резкий рост участников строительного процесса, увеличиваются объёмы производства. Проблема повышения эффективности и качества строительства в этой ситуации становится особенно актуальной и во многом зависит от уровня выполняемых строительно-монтажных работ, процессов их контроля в ходе возведения зданий и их приемки. Поэтому в современных условиях она должна решаться комплексно и системно, охватывая все этапы инвестиционного процесса от замысла строительства объекта до ввода его в эксплуатацию.

Список используемой литературы

1Официальный сайт Министерства экономики Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Минск, 2015. – URL: <http://w.economy.gov.by> (дата обращения: 10.01.2015).

2Официальная статистика: инвестиции и строительство [Электронный ресурс] / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – 2015. – URL: <http://belstat.gov.by> (дата обращения: 06.01.2015).

3Перспективы развития строительного комплекса Республики Беларусь [Электронный ресурс]: / Белорусского телеграфное агентство. – 2014. – Режим доступа: <http://www.belta.by> (дата обращения: 28.12.2014).

РЕПОЗИТОРИЙ ГГУ ИМ. Ф. СКОРИНЫ