

УДК 338.24.021.8:332.85

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Магистр экон. наук ШИМАНОВСКИЙ С. А.

ОАО «Банк БелВЭБ»

E-mail: sergey.shimanovski@gmail.com

В статье рассматривается вопрос развития рыночных отношений в белорусской жилищной сфере. Отмечено, что складывающаяся при переходе к рынку ситуация характеризуется слабым представлением о степени участия государства в решении жилищной проблемы. При этом наблюдается излишняя жесткость, выражающаяся в стремлении государства все в большей степени переложить бремя ответственности за обеспечение жильем и его эксплуатацию на формирующийся класс собственников жилья. Низкая результативность таких мероприятий обусловлена несоответствием основных положений жилищной реформы уровню социально-экономического развития республики. Предлагаемая стратегия жилищной политики опирается на оценку степени участия государства в становлении отдельных функций рынка (воспроизводство (производство), эксплуатация объектов недвижимости в жилищной сфере и переход прав собственности на них). Степень участия государства выражается в установлении жесткого частичного регламентирования или в содействии становлению саморегулирования рынка.

В исследовании в основу белорусской жилищной политики положены подходы ордолиберальной жилищной политики, адаптированные к условиям перехода к рынку. В предложенной стратегии жилищной политики реализуется идея о необходимости максимально возможного расширения рыночных жилищных отношений под жестким государственным контролем деятельности на рынке. Такой подход обусловлен стремлением предотвратить возможные спекуляции жильем, монополизацию рынка со стороны крупных коммерческих структур, что напрямую ведет к обострению жилищной проблемы. Особое внимание уделяется социальной подсистеме рынка как условию социально-экономической стабильности государства. Представлен расчет эффекта от внедрения мероприятий предложенной стратегии жилищной политики.

Ключевые слова: жилищная сфера, рынок недвижимости жилищной сферы, жилищная политика.

Табл. 1. Библиогр.: 10 назв.

PROSPECTS OF HOUSING REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT IN THE REPUBLIC OF BELARUS

SHIMANOVSKI S. A.

OJSC BelVEB

The paper considers a problem of the market relations development in the Belarusian housing area. It has been noted that the situation in transition to the market is characterized by vague notion of the State participation extent in solution of the housing problem. Thus the excessive rigidity is observed which is expressed in State intention to shift burden of responsibility for housing provision and exploitation to the forming class of housing owners. Low productivity of such actions is caused by discrepancy of basic provisions in housing reform to the national social and economic development level. The proposed housing policy strategy leans on an assessment of the State participation extent in the formation of separate market functions, i.e. reproduction (production), operation of real estate objects in the housing sphere and transfer of ownership. State participation extent is expressed in establishment of a rigid, partial regulation or assistance in formation of a market self-regulation.

Approaches of ordoliberal housing policy adapted for conditions of transition to the market are considered as basic ones for the investigation of the Belarusian housing policy. An idea about the maximum possible expansion necessity of the market housing relations under the rigid state control of activity in the market is realized in the proposed housing policy strategy. This approach has been justified by an intention to prevent possible speculations in housing, monopolization of the market from the side of large commercial structures that directly leads to aggravation of the housing problem. A special attention has been paid to a social subsystem of the market as a condition of social and economic stability of the State. The paper presents an effect calculation from introduction of the proposed housing policy strategy actions.

Keywords: housing area, real estate market in housing area, housing policy.

Tab. 1. Ref.: 10 titles.

Введение. Складывающаяся при переходе к рынку ситуация в белорусской жилищной сфере характеризуется слабым представлением о степени участия государства в решении жилищной проблемы. Умалается значимость зарождающихся рыночных отношений в жилищной сфере, возникающих при переходе права собственности на объекты недвижимости в жилищной сфере, расширении выбора способов обеспечения жильем и спектра жилищных и жилищно-коммунальных услуг. При этом наблюдается излишняя жесткость, выражающаяся в стремлении государства все в большей степени переложить бремя ответственности за обеспечение жильем и его эксплуатацию на формирующийся класс собственников жилья. Низкая результативность таких мероприятий обусловлена несоответствием основных положений жилищной реформы уровню социально-экономического развития республики. Данные обстоятельства позволяют говорить о том, что существующая жилищная политика (см. законодательные акты [1–3]) нуждается в пересмотре.

Выбор стратегии жилищной политики и становление рынка недвижимости жилищной сферы. Жилищная политика в рыночной экономике опирается на механизм функционирования рынка недвижимости жилищной сферы. Действенность данного механизма выражается в наличии оптимального характера взаимоотношения государства и рынка в решении жилищной проблемы, соответствии данного соотношения становлению рыночных отношений в жилищной сфере, что отмечено О. Э. Бессоновой [4], Т. В. Чубаровой [5, с. 11–48], Т. В. Соколовой [5, с. 49–95, 203–278], Л. Г. Ходовым [5, с. 126–156, 203–278], И. Экхоффом [5, с. 203–278], Е. Е. Шестаковой [5, с. 203–278], Т. Н. Жигулиной, В. А. Кундиусом [6], А. В. Деминым [7], О. В. Грушиной [8], А. Н. Ряховской, Ф. Г. Таги-Заде [9].

Такой подход позволяет в исследовании при определении стратегии жилищной политики рассматривать мероприятия в ее рамках одновременно с позиций содействия реализации отдельных функций рынка и степени участия государства в решении жилищной проблемы посредством контроля за деятельностью на нем [1–3]. Данные функции включают воспроизводство (производство), эксплуатацию объ-

ектов недвижимости в жилищной сфере и переход прав собственности на них. Степень участия государства выражается в установлении жесткого частичного регламентирования или в содействии становлению саморегулирования рынка. Жесткое регламентирование характеризуется закреплением границ деятельности на рынке, частичное – закреплением верхнего или нижнего предела для ряда характеристик данной деятельности (например, суммы выдаваемого кредита, ставок по ипотеке и др.).

Использование саморегулирования рынка возможно для коммерческой подсистемы рынка в отношении тех видов деятельности, для которых конкуренция на рынке является действенной, способствует повышению качества товаров и услуг при доступности цен. В исследовании в основу белорусской жилищной политики положены подходы ордолиберальной жилищной политики (сценарий (4), описанный в [10]), адаптированные к условиям перехода к рынку. В предложенной и описанной в табл. 1 стратегии жилищной политики реализуется идея о необходимости максимально возможного расширения рыночных жилищных отношений под жестким государственным контролем деятельности на рынке. Такой подход обусловлен стремлением предотвратить возможные спекуляции жильем, монополизацию рынка со стороны крупных коммерческих структур, что напрямую ведет к обострению жилищной проблемы [5]. Особое внимание уделяется социальной подсистеме рынка как условию социально-экономической стабильности общества.

Выделение видов деятельности с жестким и частичным регламентированием со стороны государства в условиях становления рыночных отношений вызвано стремлением предотвратить возможность обострения жилищной проблемы. С этой целью, например в стратегии, предложено в отношении воспроизводства (производства) жилья определять ввод жилья в эксплуатацию по объему и уровню его финансирования посредством организации государственного заказа на его строительство в разрезе групп по качеству жилья и праву собственности на него (социальное и коммерческое жилье). Это обусловлено необходимостью недопущения дисбаланса потребности в жилье и возможностей национальной экономики по ее удовлетворению.

Перспективы развития рынка недвижимости жилищной сферы в Республике Беларусь

Функция рынка	Степень участия государства в решении жилищной проблемы посредством контроля за деятельностью на рынке недвижимости жилищной сферы		
	Жесткое регламентирование	Частичное регламентирование	Саморегулирование рынка
Воспроизводство (производство)	Диапазон ввода жилья в эксплуатацию по объему и уровень его финансирования посредством организации госзаказа на его строительство в разрезе групп по качеству жилья и праву собственности на него	Верхний предел кредита и процентов по нему, выделяемого для обеспечения и самообеспечения жильем посредством строительства жилья типовых и повышенных потребительских качеств	Стимулирование строительства жилья типовых потребительских качеств без привлечения заемных средств; организация профессиональных сообществ застройщиков в жилищной сфере
Эксплуатация	Диапазон объема предоставления и доли государственного финансирования жилищных и жилищно-коммунальных услуг в пределах норм жилищного стандарта; условия предоставления льгот и субсидий по оплате жилищно-коммунальных услуг в пределах норм жилищного стандарта; нормирование состояния, межремонтных сроков, организации и финансирования капитального ремонта жилья; регламентирование количества и качества жилищно-коммунальных услуг посредством организации госзаказа на их предоставление	Верхний предел стоимости предоставленных жилищных и жилищно-коммунальных услуг в объемах, превышающих нормы жилищного стандарта, а также услуг по управлению жильем; минимально необходимое техническое состояние, межремонтные сроки, финансирование текущего ремонта жилья; организация капитального ремонта жилья, кроме социального, на условиях тендера (верхний предел стоимости)	Объем и финансирование предоставления дополнительных жилищных и жилищно-коммунальных услуг; самоуправление жильем на основе инициатив собственников жилья в лице населения
Переход права собственности	Ограничение оборота социального жилья; создание страхового фонда по ипотеке, который может частично компенсировать платежи по ипотеке при переходе домохозяйства в социально незащищенную группу населения и установление ставки по отчислениям в фонд; выкуп жилья у населения с последующим предоставлением его на условиях социальной аренды; установление цены государством на основе регламента конкретных сделок с недвижимостью; обязательная государственная регистрация всех сделок с недвижимостью	Верхний предел стоимости риэлтерских услуг, связанных с переходом права собственности на жилье; верхний предел по страховой ставке при страховании жилья и сделок с ним; верхний предел процентной ставки по ипотеке путем привязки к ставке рефинансирования и выдачи государственных гарантий по возврату ипотеки; ограничение верхнего предела цены на основе регламента отдельных сделок с недвижимостью	Организация профессиональных сообществ участников рынка недвижимости; регламентация хода проведения конкретных сделок с недвижимостью
Примечание. Разработка автора.			

Аналогичный подход следует сохранить и в отношении строительства социального жилья, которое полностью финансируется за счет государства. Установление верхнего предела кредита и процентов по нему ограничивает финансирование строительства жилья, и в результате запуска процесса рыночной конкуренции в отношении строительных услуг приведет к ограничению стоимости воспроизводства жилья, насыщению рынка объектами недвижимости,

соответствующими имеющемуся платежеспособному спросу. Похожим образом действуют и другие мероприятия, предложенные в рамках функций эксплуатации объектов недвижимости в жилищной сфере и перехода прав собственности на них.

Эффект от внедрения мероприятий предложенной стратегии жилищной политики. Расчет эффекта от внедрения ряда мероприятий предложенной стратегии жилищной политики

показал, что в целом в Беларуси имеются объективные условия для ее реализации, а сама реализация может быть признана действенной. К данным мероприятиям относятся следующие: согласование проектов жилищного строительства с нормами жилищного стандарта; ускорение процесса жилищной фильтрации; дифференциация жилищных программ по качеству построенного жилья; ограничение на ввод в эксплуатацию «элитного» жилья; разделение РНЖС на рынки с разным уровнем государственного регулирования воспроизводства (производства), эксплуатации и оборота жилья; открытие персональных счетов для накопления средств на капитальный ремонт в рамках специализированного финансового учреждения с перспективой его объединения с системой строительных сбережений.

Согласование проектов жилищного строительства с нормами жилищного стандарта. На рынке недвижимости жилищной сферы в настоящий момент наблюдается тенденция роста общей площади жилья, что приводит к удорожанию строительства из-за применения нестандартных решений и, что наиболее важно, к удорожанию отдельно взятой квартиры как единицы удовлетворения жилищной потребности. Данная ситуация выгодна инвестору, поскольку он может навязать излишнюю площадь покупателю и упростить имеющийся документооборот, а также строительной отрасли, поскольку затраты на ремонтно-строительные работы в таком жилье будут выше. В отношении покупателя наблюдается получение жилья, дорогого при приобретении и в дальнейшей эксплуатации, и, как следствие, снижение коммерческой доступности жилья и замедление процесса жилищной фильтрации. В связи с этим целесообразно до снятия остроты жилищной проблемы возводить больше жилья, соответствующего минимальным нормам жилищного стандарта по площади. Эту задачу можно поставить перед государством, то есть распространить данное мероприятие только на жилье, построенное с государственным участием. Анализ данных за 2008–2013 гг. показал, что оптимизация строительства ускорит сокращение очереди нуждающихся на 0,2–0,4 % в год, удешевит эксплуатацию жилья отдельно взятому домохозяйству на 7,0–9,0 % за счет эконо-

мии на плате за отопление, техобслуживание и капремонт, а также от проведения текущего ремонта в квартире ориентировочно на 1,0–1,5 % от рыночной стоимости жилья. Имеет место и экономия бюджетных средств на производстве жилищно-коммунальных услуг.

Ускорение процесса жилищной фильтрации. Процесс жилищной фильтрации в Беларуси можно запустить в двух направлениях: перераспределение излишнего жилья и потребление жилья по мере его старения домохозяйствами с более низкими доходами. Экономический эффект от первого направления можно получить за счет дифференциации в обеспеченности жильем. Так, часть домохозяйств, включающих всего одного человека, занимают жилье с двумя и более комнатами, а включающих двух человек – жилье с тремя и более комнатами. Таких домохозяйств в целом по городам Беларуси насчитывается 10–14 %. Экономический эффект от жилищной фильтрации может составлять 14,5 млн м² (6,1 % жилищного фонда). На развитие второго направления влияет специфика белорусского рынка недвижимости, на котором до 85–90 % сделок представляют собой жилищные цепочки. Если в этом случае происходит улучшение жилищных условий, в частности за счет строительства нового жилья или приобретения жилья в относительно новых домах, то мы наблюдаем процесс жилищной фильтрации в чистом виде. Максимальный уровень жилищной фильтрации за счет нового строительства, исходя из сложившихся в последние годы объемов ввода жилья в эксплуатацию и уровня решения жилищной проблемы, составляет 45–65 тыс. квартир в год, или 1,1–1,6 % от общего числа квартир. Эта цифра говорит о том, что появляется дополнительная возможность снижения числа нуждающихся в улучшении жилищных условий за счет вторичного жилья, высвободившегося в результате строительства нового жилья. Побочный экономический эффект возможен от того, что данное жилье фактически включается в оборот, превращаясь в жилищные инвестиции, что позволяет не привлекать средства извне в виде ипотечного кредита и снижает для покупателя стоимость нового жилья.

Дифференциация жилищных программ по качеству построенного жилья. Разделение

рынка на сегменты с разным уровнем государственного регулирования воспроизводства, эксплуатации и оборота жилья. Жилищные программы будут представлены двумя типами. В рамках первого типа жилье будет предлагаться на условиях социального найма при сохранении государственной собственности на него. Социальное жилье, таким образом, будет выведено с рынка купли-продажи. Местные органы управления будут конкурировать на рынке аренды жилья. Ко второму типу будут относиться программы помощи в строительстве жилья с регулируемой стоимостью строительства и качественными характеристиками. В этом случае жилье будет представлять собой товар с ограниченным оборотом. Фактически рынок жилья разделится на два: 1) рынок типового жилья с регулируемым ценообразованием и предоставлением комплекса жилищно-коммунальных услуг с государственной помощью; 2) рынок жилья повышенных потребительских качеств со свободным ценообразованием и услугами на условиях возмещения понесенных затрат. Только за счет отмены налоговых льгот при строительстве жилья повышенных потребительских качеств можно дополучать ежегодно в бюджет, исходя из сложившихся на рынке объемов ввода жилья в эксплуатацию в последние годы, 50,0–80,0 млн дол. США.

Открытие персональных счетов для накопления средств на капитальный ремонт в рамках специализированного финансового учреждения с перспективой его объединения с системой строительных сбережений. Учитывая рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе отчислений на капитальный ремонт, вполне закономерно предположить, что существующая сегодня система аккумулирования отчислений на уровне микрорайонов не является оптимальной, поскольку унифицирует вклад каждого пользователя жилья в его воспроизводство и не использует преимущества аккумулирования таких отчислений. Основной характеристикой отчислений на капитальный ремонт является их долгосрочное аккумулирование в течение 20–25 лет и дальнейшее использование по назначению. В течение данного срока эти средства могут быть использованы на иные цели, например выступать источником пополнения средств системы строительных

сбережений на условиях возвратности и платности. Экономический эффект от данной схемы может быть получен от увеличения отчислений на капитальный ремонт за счет размещения аккумулируемых средств на условиях платности и возвратности и от роста жилищных инвестиций за счет предоставления данных средств в рамках системы строительных сбережений. При использовании схемы, в рамках которой жилищные инвестиции осуществляются в первые десять лет из двадцатилетнего периода накопления средств, за счет капитализации отчислений появляется возможность повысить уровень воспроизводства жилья на 0,1 % в год. Учитывая тот факт, что данная схема работает только для относительно нового жилья, построенного в последние пять лет в городских поселениях, экономический эффект выражается в ежегодном приросте 200–250 квартир. При этом появляется возможность сэкономить до 16,0 млн дол. США в год.

ВЫВОД

На современном этапе развития рыночных отношений в жилищной сфере данные мероприятия могут быть реализованы частично, что обусловлено необходимостью внесения изменений в нормативные акты, модернизации основных фондов строительных организаций и организаций, занятых в производстве строительных материалов, изменения общественного мнения по поводу проводимой жилищной политики и введения ряда мер, которые могут усилить социальную напряженность (например, существенное повышение стоимости жилищно-коммунальных услуг или введение налога на жилые площади свыше норм жилищного стандарта безотносительно социального статуса проживающего в нем населения за счет снятия возмещения данных услуг государством), стабильности финансирования жилищной сферы и работы банковской системы. Наиболее перспективными в этом плане и социально нейтральными выступают мероприятия по согласованию проектов жилищного строительства с нормами жилищного стандарта и дифференциация жилищных программ по качеству построенного жилья, которые могут быть реализованы в ближайший временной период практически в полном объеме. Организационно трудоемким является мероприятие по откры-

тию персональных счетов отчислений на капитальный ремонт, в силу чего оно может быть реализовано поэтапно и совмещено с расширением практики самоуправления жильем. Запуск жилищной фильтрации возможен в силу его социальной составляющей при эффективно функционирующем рынке недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. **О Концепции** государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 5 апреля 2013 г., № 267 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.
2. **О программе** развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь до 2015 года: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 8 февраля 2013 г., № 97 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.
3. **О некоторых** вопросах правового регулирования жилищных отношений: Указ Президента Респ. Беларусь, 16 декабря 2013 г., № 563 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2014.
4. **Бессонова, О. Э.** Жилищный раздаток и модернизация России / О. Э. Бессонова. – М.: Российская политическая энцикл. (РОССПЭН), 2011. – 142 с.
5. **Государственная** жилищная политика: социальное измерение / отв. ред. Т. В. Соколова. – М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2009. – 288 с.
6. **Развитие** института массовой оценки объектов недвижимости и земельных участков в системе функционирования рынка жилой недвижимости региона / Т. Н. Жигулина, В. А. Кундиус; науч. ред. В. А. Кундиус. – Барнаул: Азбука, 2012. – 235 с.
7. **Демин, А. В.** Управление жилищно-коммунальным хозяйством муниципальных образований: Научное издание / А. В. Демин. – М.: Изд-во АСВ, 2011. – 160 с.
8. **Грушина, О. В.** Методологическое обоснование новой экономической парадигмы как необходимое условие решения проблемы доступности жилья в Российской Федерации / О. В. Грушина. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2010. – 175 с.
9. **Коммунальная** деятельность как сфера общественных благ и естественной монополии / А. Н. Ряховская, Ф. Г. Таги-Заде. – М.: Магистр: Инфра-М, 2012. – 96 с.
10. **Шимановский, С. А.** Развитие рыночных отношений в жилищной сфере: возможные сценарии и модели /

С. А. Шимановский // Экономика и управление. – 2005. – № 4 (4). – С. 66–70.

REFERENCES

1. **About** the Concept of the State Housing Policy of Republic of Belarus till 2016: Resolution of Council of Ministers of the Republic of Belarus, on April 5, 2013, No. 267. *Konsul'tant Plus: Belarus'. Tekhnologiya 3000. Elektronnyi Resurs* [Consultant Plus: Belarus. Technology 3000. Electronic Resource]. (in Russian).
2. **About** the Program of Development of Housing and Communal Services of Republic of Belarus till 2015: Resolution of Council of Ministers of the Republic of Belarus, on February 8, 2013, No. 97. *Konsul'tant Plus: Belarus'. Tekhnologiya 3000. Elektronnyi Resurs* [Consultant Plus: Belarus. Technology 3000 Electronic Resource].
3. **About** Some Questions of Legal Regulation of the Housing Relations: Decree of the President of the Republic of Belarus, on December 16, 2013, No 563. *Konsul'tant Plus: Belarus'. Tekhnologiya 3000. Elektronnyi Resurs* (Consultant Plus: Belarus. Technology 3000. Electronic Resource). (in Russian).
4. **Bessonova, O. E.** (2011) *Housing Service and Modernization of Russia*. Moscow: Rossiyskaya Politicheskaya Entsyclopediya [Russian Political Encyclopedia], ROSSPEN. 142 p. (in Russian).
5. **Sokolova, T. V.** (2009) *State Housing Policy: Social Criterion*. Moscow: Publishing House "LIBROKOM". 288 p. (in Russian).
6. **Zhigulina, T. N., & Kundius, V. A.** (2012) *Development of Institute for Mass Appraisal of Real Estate and Land Property in Functioning of System for Regional Housing Real Estate Market*. Barnaul, Azbuka. 235 p. (in Russian).
7. **Diomin, A. V.** (2011) *Management of Housing and Communal Services of Municipal Structures*. Moscow: Publishing House ASV. 160 p. (in Russian).
8. **Grushina, O. V.** (2010) *Methodological Substantiation of New Economic Paradigm as Necessary Condition for Solution of Problem for Housing Accessibility in Russian Federation*. Irkutsk: Publishing House Baikal State University of Economics and Law. 175 p. (in Russian).
9. **Ryakhovskaya, A. N., & Tagi-Zade, F. G.** (2012) *Communal Activity as Sphere of Public Benefit and Natural Monopoly*. Moscow, Master; Infra-M. 96 p. (in Russian).
10. **Shimanovsky, S. A.** (2005) Development of Market Relations in Housing Sphere Through Scenarios and Models. *Ekonomika i Upravlenie* [Economics and Management], 4 (4), 66–70 (in Russian).

Поступила 14.02.2014