

сти, которая позволяет предприятию развиваться и завоевывать новые рынки и этим видом бизнеса, с использованием франчайзинга, могут заниматься либо крупные архитектурно-строительные фирмы, либо фирмы, изготовители строительных материалов.

Анализ жилищного строительства: источники финансирования

Пахоменко Н.А., Хаванская Ю.В.
(научный руководитель – Корбан Л.К.)
Белорусский национальный технический университет

Строительный комплекс Республики Беларусь обеспечивает стабильно высокий уровень строительства жилья. В Беларуси в 2010 году введено в эксплуатацию 6700,1 тыс.кв. м общей площади жилья, что на 16,6% превышает уровень 2009-го по данным Национального статистического комитета.

Для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, введено в действие 4337,2 тыс.кв. м общей площади, из них в многоквартирных жилых домах в городах - 3307,3 тыс.кв.м. Удельный вес жилья, построенного для этой категории граждан в многоквартирных жилых домах в городах, составил 86,8% от объема введенного жилья в таких домах при задании на год 80%.

В сельских населенных пунктах за прошедший год введено в эксплуатацию 1610,5 тыс.кв. м общей площади жилья, или 24% от общего ввода по республике (в 2009 году – 24,8%).

В Брестской области в 2010 году построено 1100,4 тыс.кв. м (100% к заданию на год), Витебской – 618 тыс. кв. м (85,8%), Гомельской – 971,5 тыс. кв. м (101,2%), Гродненской – 823 тыс.кв. м (95,7%), Минской – 1330,7 тыс. кв. м (100,1%), Могилевской – 702,7 тыс. кв. м (89%). В Минске возведено 1153,8 тыс. кв. м жилья (96,1%).

На строительство жилых домов в Беларуси за указанный период использовано Вг12 трлн. инвестиций, или 22,1% от их общего объ-

ема. На строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к районам жилой застройки использовано Br2,2 трлн. инвестиций в основной капитал, или 63,3% к предусмотренному на 2010 год объему.

В 2011 году в стране должно быть построено 7,5 млн. кв. метров жилья. Соответствующее решение содержится в совместном постановлении Совета Министров и Национального банка № 104/1 от 31 января 2011 года.

По общему количеству предполагаемого к вводу в республике в 2011 году жилья несомненный лидер – Минская область (1,35 млн. кв. метров, что на 3,8 % больше, чем в 2010 году). В Брестской и Гомельской областях должны возвести 1,23 млн. кв. метров и 1,09 млн. кв. метров, что на 11,8 % и 13,5 % больше плана прошлого года соответственно. В Гродненской области к вводу планируется 950 тыс. кв. метров жилья что на 10,5% больше, чем в 2010 году, в Могилевской – 850 тыс. кв. метров против или на 7,6% больше 2010 года. Самое низкое задание установлено для Витебской области. Здесь в текущем году планируется построить 830 тыс. кв. метров жилья, что на 15,3% больше прошлого года. Что касается г. Минска, то здесь в текущем году, как и в 2010 году, планируется ввести в эксплуатацию 1,2 млн. кв. метров.

Всего на финансирование строительства (реконструкцию) жилья (без учета затрат на инфраструктуру) в текущем году планируется направить 15,963 трлн. руб. Из них средства населения должны составить 5072,6 млрд. руб., кредитные ресурсы банков – 8,7 трлн. руб. (в том числе льготные кредиты – 8,25 трлн. руб.), средства консолидированного бюджета – 0,953 трлн. руб., местных бюджетов – 0,685 трлн. руб., средства организаций, включая займы, иностранные источники, – 0,371 трлн. руб., субсидии – 0,284 трлн. руб., государственные капвложения – 0,232 трлн. руб.

ОАО «АСБ Беларусбанк» в текущем году предоставит населению 3,51 трлн. руб. кредитных ресурсов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений. ОАО «Белагропромбанк» выделит на эти цели 0,25 трлн. руб. кредитных ресурсов, ОАО «БПС-Банк» – 1,6 трлн. руб. ОАО «Белгазпромбанк» – 1,8 трлн. руб. кредитных ресурсов. ОАО «Белинвестбанк» и «Приорбанк» ОАО выделяют соответственно по 0,9 трлн. руб. и

0,57 трлн. руб., ОАО «Паритетбанк» и ОАО «Белвнешэкономбанк» соответственно по 0,05 трлн. руб. и 0,02 трлн. руб.

В январе – марте 2011 года в Беларуси введено в эксплуатацию 1 млн 304,6 тыс. кв. м жилья, или 17,4% к годовому заданию (7,5 млн кв. м).

В сравнении с первым кварталом 2010 года сдано площади на 18 тыс. кв. м, или на 1,4%, больше. Рост объемов ввода жилья произошел в Витебской области (на 23,2%), Гомельской (на 1%), Минске (на 39%) и Могилевской области (на 21,7%). При этом меньше на 5,8% сдано жилья в Брестской, Гродненской (на 17,1%) и Минской (на 22,1%) областях.

В Брестской области введено в эксплуатацию 220,4 тыс. кв. м (17,9% годового задания), Витебской – 133,4 тыс. кв. м (16,1%), Гомельской – 199 тыс. кв. м (18,3%), Гродненской – 158,8 тыс. кв. м (16,7%), Минской – 197,5 тыс. кв. м (14,6%), Могилевской – 172,8 тыс. кв. м (20,3%). В Минске введено в эксплуатацию 222,6 тыс. кв. м, что составило 18,6% к заданию (1 млн. 200 тыс. кв. м).

Для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в январе–марте введено в эксплуатацию 824,4 тыс. кв. м общей площади. Удельный вес жилья, построенного для этой категории граждан в многоквартирных жилых домах в городах, составил 87,2% от объема введенного жилья в таких домах.

В первом квартале 2011 года на строительство жилых домов использовано 3 трлн рублей инвестиций, что составляет 24,8% к их общему объему. На строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к районам жилой застройки использовано 401,6 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 9% к предусмотренному объему на 2011 год.

Стоимость жилья по данным публичной отчетности в Минске на 5 апреля находилась в пределах от 917 и до 2 500 USD/кв м. Для сравнения: полгода назад ценовой диапазон был шире – от 800 до 3 000 USD/кв м. То есть можно говорить о том, что минимальная цена предложения на первичном рынке жилья поднялась за последние полгода на 14,6 % в долларовом эквиваленте, а максимум опустился на 8,3 %.

Следует отметить, что снизившись до докризисного уровня, ставка рефинансирования с 16 марта возросла на 1,5%, что соответственно вызвало рост ставок по кредитам на строительство и приобретение жилья на 0,5–1,5 %. Например, процентные ставки в БПС-Банке увеличились с 16 марта на 1,5 %: с 14 до 15,5% – для очередников, с 16 и 17 до 17,5% и 18,5% – для неочередников. В Беларусбанке кредиты на строительство и приобретение жилья, а также на строительство машино-места в подземном гараже-стоянке предоставляются под те же проценты.

В концепции развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011–2020 годы предусматривается наращивание объемов жилищного строительства. В 2010–2015 годах предстоит построить 43 млн. кв. метров общей площади жилых домов, в 2016–2020 годах – 50 млн. кв. метров общей площади, или 1 кв. метр общей площади на одного жителя республики в год. Уровень средней обеспеченности жильем одного жителя Беларуси достигнет в 2015 году 25–27 кв. метров общей площади, в 2020 году – 27–30 кв. метров, что соответствует международным стандартам и согласуется с уровнем средней жилищной обеспеченности многих экономически развитых стран.

ЛИТЕРАТУРА

1. Государственная комплексная программа развития материально-технической базы строительной отрасли на 2006–2010 годы. Утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь 23.04.2009 №514.
2. Концепция развития строительного комплекса Республики Беларусь на 2011–2020 годы. Утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь 28.10.2010 №1589.