

УДК 332.8

ББК 65.22

ОПРЕДЕЛЕНИЕ УРОВНЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ДЛЯ ГРАЖДАН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

И.В. ШАНИЮКЕВИЧ¹, К.А. ДОРОЩЕНОК²

¹ канд экон. наук, доцент кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

² студент специальности 1-27 01 01

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

Рассматриваются понятие доступности жилья и актуальность данной темы, изучены наиболее распространённые методики его определения. Проведены необходимые расчеты на основе официальных статистических данных за 2011 г. и 2018 г., сделан анализ полученных данных и определен уровень доступности жилья для граждан Республики Беларусь. Представлены результаты проведенного авторами маркетингового исследования в рамках исследуемой темы.

Ключевые слова: доступность жилья, жилищная политика, рынок жилой недвижимости, коэффициент доступности жилья.

DETERMINING THE LEVEL OF HOUSING AFFORDABILITY FOR CITIZENS OF THE REPUBLIC OF BELARUS

I.V. SHANIUKEVICH¹, K.A. DARASHCHONAK²

¹ PhD in Economics, associate professor of the Department

«Economics, organization of civil engineering and property management»

² student of the specialty 1-27 01 01

«Economics and organization of production»

Minsk, Republic of Belarus

The concept of affordability of housing and the relevance of this topic are considered, the most common methods of its definition are studied. The necessary calculations were made on the basis of official statistical data for 2011 and 2018, an analysis of the data obtained was made and the level of housing affordability for citizens of the Republic of Belarus was determined. The results of the marketing research conducted by the authors in the framework of the research topic are presented.

Keywords: housing affordability, housing policy, residential real estate market, affordability of housing index.

ВВЕДЕНИЕ

Обеспечение жильем в различные исторические периоды и в разных странах определялась критерием достаточности, эти критерии были разными, а потому потребность человека в жилье удовлетворялась неодинаково и в различных формах. Обеспечение населения качественным и доступным жильем – важное направление социальной политики Республики Беларусь. Тем самым подтверждается актуальность нашего исследования. Данный факт также подтверждается приоритетными направлениями развития строительной отрасли согласно Директивы Президента Республики Беларусь от 04.03.2019 г. №8, системная реализация которых позволит строительной отрасли выйти на качественно новый уровень развития, обеспечит потребности национальной экономики в высокоэффективной строительной продукции и население качественным и доступным жильем [1]. Для более полного понимания возникающих проблем в ходе реализации обеспечения качественным и доступным жильем необходимо в том числе в каждом регионе Республики Беларусь проводить мониторинг доступности жилья для населения. В связи с этим целью данной работы является рассмотрение понятия доступности жилья и ряда существующих методик его определения с последующим проведением необходимых расчетов на основе официальных статистических данных за 2011 г. и 2018 г. Проведенные расчеты позволили сделать анализ полученных данных и определить уровень доступности жилья для граждан Республики Беларусь.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Трактовка понятия доступности жилья

Жилье является одной из базовых потребностей для любого человека (семьи) и во многом определяет их социальное и экономическое поведение. Наличие и качество жилья влияет на здоровье человека, его психологическое состояние, трудовую деятельность, отражает материальное благосостояние граждан, а жилищный фонд, его долговечность, необходимость и комфортность являются национальным богатством страны. В национальных нормативно-правовых документах закреплены права человека на качество жизни. В соответствии с Конституцией Республики Беларусь каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточные питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий.

Термин «доступное жилье» (Affordable Housing) возник в США в прошлом веке. Стоит обратить внимание также на то, что в международном профессиональном обороте используется два английских слова, переводящиеся на русский язык как доступность – «affordability» и «accessibility». Доступность в значении английского «affordability» имеет в вопросах жилищного обеспечения однозначное толкование социальной направленности и трактуется как возможность обеспечения адекватным жильем тех категорий

населения, которые не могут самостоятельно его приобрести на рыночных условиях. Термин «accessibility» в значении «доступность» имеет совершенно иное наполнение: достаточное предложение жилья на свободном рынке для всех рыночных механизмов его приобретения или аренды [2].

Доступность жилья обеспечивается в том числе доступностью механизмов приобретения жилья – так, чтобы человек со средним или невысоким уровнем дохода все равно смог бы улучшить свои условия жизни. Доступность или недоступность жилья определяется также возможностью приобрести жилье с помощью ипотечного кредитования. Говорить о покупке без привлечения заемных средств можно только при условии низкой инфляции и стабильных рыночных цен.

Проблема трактовки термина «доступность жилья» заключается в том, что в настоящее время ни в одном законодательном акте нет четкого его определения. В рамках Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь существуют критерии оценки доступности и комфортности жилья: степень удовлетворения жилищных потребностей населения, характер заселения (соответствие состава семей количеству комнат в жилом помещении), срок (время) доступности жилья, уровень физической и экономической доступности жилья, уровень комфортности жилья [3]. В Республике Беларусь наиболее часто понятие доступности жилья трактуется, как возможность для населения улучшить свои жилищные условия при имеющемся уровне доходов и сложившемся уровне цен на жилье.

Проанализировав различные точки зрения на понятие «доступность жилья», отметим, что речь в основном идет либо о возможности приобретения жилья в собственность при имеющемся уровне доходов и сложившемся уровне цен, используя как различные механизмы кредитования, так и государственную поддержку.

Результаты расчетов и их анализ

В отечественной и зарубежной теории определяются разные подходы по определению уровня доступности жилья, однако решение проблемы обеспечения населения жильем зависит, прежде всего, от платежеспособности потребителей на рынке жилой недвижимости. В практике ООН применяется показатель «коэффициент доступности жилья», который рассчитывается по методике ООН-ХАБИТАТ как отношение медианной стоимости жилья к медианному доходу домохозяйства за год. Величина такого показателя соответствует числу лет, в течение которых семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы будут откладываться на её приобретение [4].

В настоящее время существует несколько методик оценки доступности жилья, которые модифицируются с течением времени и имеют свои особенности расчета в зависимости от региона применения. Одним из самых простых измерителей уровня доступности жилья является величина площади

жилого помещения, которое может быть приобретено физическим лицом на одну месячную заработную плату (покупательская способность заработной платы на рынке жилой недвижимости). Другой подход к оценке доступности жилья заключается в определении периода времени, которое потребуется домашнему хозяйству для накопления средств на приобретение жилья, как отношение средней стоимости стандартной квартиры и среднего годового дохода домохозяйства (коэффициент доступности жилья). Третий подход – расчет доступности жилья определяется с учетом поправки на текущее потребление семьи посредством вычета из ее среднегодового дохода величины прожиточного минимума (модифицированный коэффициент доступности жилья). Данные показатели не учитывают возможности приобретения жилья с помощью кредитов и отражает лишь фактически сложившееся соотношение между средними ценами на жилье, средними доходами и прожиточным минимумом [5].

Авторами были сделаны расчеты на основе рассмотренных методик, адаптированных на имеющиеся статистические данные. Расчет производился для одной семьи (домохозяйство), состоящего из трех человек (двое взрослых и один ребенок). Для того, чтобы рассчитать, сколько лет понадобится такой семье для накопления денежных средств на приобретение квартиры средней площадью 60 кв. м, были взяты официальные статистические данные за 2011 г. и 2018 г. по номинально начисленной среднемесячной заработной плате и средней стоимости 1 кв. м в разрезе областей Республики Беларусь и отдельно для г. Минска [6].

Статистические данные, на основе которых определялись показатели, а также расчеты представлены в таблицах 1, 2. Для расчета модифицированного коэффициента доступности жилья также учитывался минимальный потребительский бюджет, который для молодой семьи из трех человек в 2011 г. составлял 90,99 руб., в 2018 г. - 377,03 руб. При расчетах коэффициента с учетом получения кредита использовалась та же методика, что и в третьем подходе, только учитывался размер ежемесячных выплат по кредиту в объеме 70% от совокупного ежемесячного дохода кредитополучателя и члена семьи на примере ОАО «АСБ «Беларусбанк».

В 2018 г. по сравнению с 2011 г. и заработная плата граждан, и стоимость квадратного метра в целом по стране выросли втрое, однако минчанин со средней зарплатой 1330,7 ден. руб. мог позволить купить себе 0,54 кв. м на первичном рынке и 0,55 кв. м на вторичном, тогда как в областях этот показатель составлял около 0,59-0,83 кв.м и 0,58-0,86 кв. м соответственно. Таким образом, несмотря на существенно выросшую стоимость квадратного метра в 2018 г. наблюдается рост покупательской способности заработной платы на рынке жилья, что обусловлено, в первую очередь, самим ростом заработной платы.

Таблица 1

Показатели и результаты расчета коэффициента доступности
жилья в Республике Беларусь за 2011 г.

Начало табл. 1

Показатель	Республика Беларусь	Брестская обл.	Витебская обл.	Гомельская обл.	Гродненская область	г. Минск	Минская область	Могилевская область
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников, руб.	190,0	164,7	171,0	179,0	171,5	240,4	187,8	171,3
Рыночная стоимость 1 кв. м. жилья, руб.:								
Первичный рынок	424,5	342,4	441,8	272,1	308,4	514,7	263,7	430,2
Вторичный рынок	450,8	337,9	320,0	299,7	319,1	641,3	334,1	304,8
Покупательская способность заработной платы на жилищном рынке:								
Первичный рынок	0,44	0,48	0,39	0,66	0,56	0,47	0,71	0,40
Вторичный рынок	0,42	0,49	0,53	0,60	0,54	0,37	0,56	0,56
Коэффициент доступности жилья:								
Первичный рынок	16,8	15,6	19,4	11,4	13,5	16,1	10,5	18,8
Вторичный рынок	17,8	15,4	14,0	12,6	14,0	20,0	13,3	13,3
Коэффициент доступности жилья с учетом потребительских расходов:								
Первичный рынок	19,8	30,3	32,0	16,0	22,0	12,4	12,8	30,9
Вторичный рынок	21,1	29,9	23,2	17,6	22,8	15,4	16,3	21,9
Коэффициент доступности жилья с учетом кредита								
Первичный рынок	18,6	17,3	21,5	12,7	15,0	17,8	11,7	20,9
Вторичный рынок	19,8	17,1	15,6	14,0	15,5	22,2	14,8	14,8

Источник: собственная разработка автора на основе [6].

Если сравнивать коэффициент доступности жилья, то видно, что в 2018 г., по сравнению с 2011 г., произошло уменьшение как в целом по Республике Беларусь, так и по регионам. За рассматриваемый период времени самый высокий коэффициент доступности жилья наблюдался в 2011 г. – 20 лет в г. Минске на вторичном рынке, самый низкий в 2018 году – 8,7 лет в Гомельской области также на вторичном рынке.

Исходя из расчетов модифицированного коэффициента доступности жилья можно сделать вывод, что в 2018 г. по сравнению с 2011 г., показатели по Республике Беларусь и регионам снизились в среднем на 50%. Что касается коэффициента доступности жилья с учетом кредита, то здесь показатели уменьшились по сравнению с предыдущим подходом, но при этом все же больше, чем итоги коэффициента доступности жилья без учета каких-либо факторов.

Таблица 2

Показатели и результаты расчета коэффициента доступности жилья в Республике Беларусь за 2018 г.

Начало табл. 2

Показатель	Республика Беларусь	Брестская обл.	Витебская обл.	Гомельская область	Гродненская область	г.Минск	Минская область	Могилевская область
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников, руб.	958,1	831,3	811,2	862,5	829,6	1330,7	960,4	802,9
Рыночная стоимость 1 кв. м. жилья, руб.:	1 637,3	1108,8	1029,7	1010,0	1070,7	2410,5	1371,7	1003,9
Первичный рынок	1630,9	1163,6	1153,8	1041,9	1142,1	2452,2	1406,9	1069,6
Вторичный рынок	1638,1	1106,4	1023,7	1005,0	1040,5	2405,7	1364,5	1001,6
Покупательская способность заработной платы на жилищном рынке:								
Первичный рынок	0,59	0,71	0,70	0,83	0,73	0,54	0,68	0,75
Вторичный рынок	0,58	0,75	0,79	0,86	0,80	0,55	0,70	0,80

Коэффициент доступности жилья:								
Первичный рынок	12,77	10,5	10,7	9,1	10,3	13,8	11,0	10,0
Вторичный рынок	12,82	10,0	9,5	8,7	9,4	13,6	10,7	9,4
Коэффициент доступности жилья с учетом потребительских расходов:								
Первичный рынок	10,39	10,9	11,7	8,8	10,8	8,0	8,9	11,3
Вторичный рынок	10,43	10,4	10,4	8,5	9,9	7,9	8,6	10,5
Коэффициент доступности жилья с учетом кредита								
Первичный рынок	14,19	11,7	11,9	10,1	11,5	15,4	12,2	11,1
Вторичный рынок	14,25	11,1	10,5	9,7	10,5	15,1	11,8	10,4

Источник: собственная разработка автора

Видно, что за 7 лет ситуация на рынке жилой недвижимости в плане стоимости 1 м кв. улучшилась. Если брать в общем по Республике Беларусь, то в 2011 г. разница между заработной платой и стоимость 1 кв. м была в 2,5 раза, а в 2018 г. – в 1,5.

Таким образом, наблюдается следующая ситуация на рынке жилой недвижимости: за 2011–2018 гг. цены на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости выросли более чем в 3 раза. В 2011 г. цены на первичное жилье были ниже, чем на вторичном. В 2018 г. ситуация не изменилась, однако разрыв не существенный.

Маркетинговое исследование и его результаты

В рамках данной темы было проведено маркетингового исследование, посвященное доступности жилья для населения Республики Беларусь. В целевую группу данного исследования входили граждане Республики Беларусь от 18 до 55 лет. Количество респондентов - 88 человек, из которых 46,6% в возрасте 24-33 года, большинство проживающих в г. Минске (77%) и желающих улучшить свои жилищные условия (66%). Для проведения исследования выбран один из методов полевых исследований, в частности, исследование с применением анкетирования (опрос). Опрос включает 17 вопросов с вариантами ответов.

Согласно полученным данным среднемесячный доход семьи у наибольшего количества респондентов находится в пределах 400-800 руб. (46,6%), поэтому для расчета была принята средняя величина в этом диапазоне. Также на вопрос, какую стоимость за 1 кв. м типового жилья в г. Минске считают справедливой, ответы были следующие: на первичном рынке 28,4% - до 1200 руб., 26,1% – в пределах с 1200 до 1400 руб., а на вторичном рынке – 45,5% респондентов ответили до 1200 руб.

Согласно данным, полученных в опросе, можно определить коэффициент доступности жилья, учитывая ответы респондентов по среднемесячному доходу семьи (домохозяйства) на 1 члена семьи. Значение данного показателя составило 13,6 лет. Если учитывать потребительские расходы, то семье из трех человек на приобретение жилья понадобится 12,2 года. Таким образом, видно, что официальные данные расходятся с данными, полученными в данном опросе.

Также опрос показал, что наиболее распространенной проблемой в приобретении жилья является низкий уровень доходов населения – ответили 64,8% опрошенных, и высокая стоимость 1 кв. м жилья – 53,4%. А 70,5% респондентов и вовсе ответили, что их уровень дохода не позволяет взять кредит на строительство или приобретение жилья на общих основаниях. При этом 48,9% ответили, что считают приемлемой величине ежемесячного платежа по банковскому кредитования до 300 руб.

ВЫВОДЫ

Результаты проведенного исследования свидетельствует о том, что доступность жилья в Республике Беларусь повышается. Но, тем не менее, на сегодняшний день данный показатель является все еще высоким. Наибольшее влияние на коэффициент доступности жилья имеют такие показатели как уровень доходов и стоимость квадратного метра. Следовательно, именно на улучшения данных показателей и следует сосредоточиться для повышения доступности жилья, что уже и делается на законодательном уровне. Однако, по нашему мнению, для повышения его уровня необходимо подходить не с позиции рынка жилья, а с позиции взаимосвязи данного рынка со смежными рынками и социально-экономическими системами. А именно с такими как: население и его уровень жизни; состояние рынка строительных материалов; строительством как вид экономической деятельности; состояние жилищного фонда; рынок банковского капитала; структура и динамика первичного и вторичного рынок жилья; и, конечно, государства как регулятора.

При этом формирование рынка доступного жилья влечет за собой создание условия для увеличения платёжеспособного спроса населения на жилье, что влияет на развитие жилищного кредитования и увеличения объектов строительства жилья. Сегодняшняя конъюнктура рынка жилой недвижимости такова, что жилье, как необходимый элемент жизни для любого человека, с учетом сложности и особенностей его строительного производства, почти никогда не стоит дешево, однако через различные формы финансирования оно оказывается более доступным.

Говоря о доступности жилья, следует учитывать не только возможность его приобретения, но и последующую необходимость его содержания и обслуживания, что несет в себе существенные последующие затраты, особенно в условиях роста тарифов на жилищно-коммунальные

услуги. Потенциальная возможность потребителей нести бремя подобных расходов не учитывается при различных методиках определения доступности жилья, что в последующем сказывается на состоянии жилищного фонда, возможностях своевременно производить капитальный и текущий ремонты, неплатежах за жилищно-коммунальные услуги, уровня качества управления недвижимостью и другие.

ЛИТЕРАТУРА

1. «О приоритетных направлениях развития строительной отрасли» Директива № 8 от 4 марта 2019 года. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://president.gov.by/ru/news_ru/view/aleksandr-lukashenko-podpisal-direktivu-8-o-prioritetnyx-napravlenijax-razvitija-stroitelnoj-otrasli-20627/ Дата доступа: 01.04.2019.
2. В.М. Палий. Вопросы экономики. Проблема трактовки понятия «Доступность жилья» ". [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/problema-traktovki-ponyatiya-dostupnost-zhilya/> Дата доступа: 01.04.2019.
3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22.02.2008 №262 "О Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.newsby.org/belarus/postanovsm5/sovm059.htm/>. - Дата доступа: 01.04.2019.
4. Г.М. Стерник, А.А. Апальков. Развитие методики оценки доступности жилья для населения. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=21735563> Дата доступа: 01.04.2019.
5. Анализ методов оценки доступности жилья / И.В. Шанюкевич // Экономика глазами молодых: материалы III Междунар. эконом. форума молодых ученых, Вилейка, 28—30 мая 2010 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: Г.А. Короленок (отв. ред.) [и др.]. — Минск, 2010. — С. 339—341.
6. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 01.04.2019.

REFERENCES

1. «On the priority directions of development of the construction industry» Directive No. 8 of March 4, 2019 [Electronic resource] / Access Mode: http://president.gov.by/ru/news_ru/view/aleksandr-lukashenko-podpisal-direktivu-8-o-prioritetnyx-napravlenijax-razvitija-stroitelnoj-otrasli-20627/ Access date: 04/01/2019.
2. Paly, V.M. Economic issues. The problem of interpreting the concept of “Affordability of housing” [Electronic resource]/ Access Mode:

- <https://cyberleninka.ru/articlev/problema-traktovki-ponyatiyadostupnost-zhilya/> Access date: 04/01/2019.
3. Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus of February 22, 2008 No. 262 "On the Concept of construction (reconstruction) of affordable and comfortable housing for citizens of the Republic of Belarus" [Electronic resource]. – Access mode: <http://pravo.newsby.org/belarus/postanovsm5/sovm059.htm/>. – Access date: 04/01/2019.
 4. G.M. Sternik, A.A. Apalkov. Development of methods for assessing housing affordability for the population. [Electronic resource] / Access Mode: <https://elibrary.ru/item.asp?id=21735563/> Access date:04.01.2019.
 5. Analysis of methods for assessing housing affordability / I.V. Shanyukevich // Economics through the Eyes of the Young: Proceedings of the III Intern. economy Forum of Young Scientists, Viley-ka, May 28–30, 2010 / Belarus. state econ un-t; Editorial.: G.A. Korolenok (otv. Ed.) [Et al.]. - Minsk, 2010. - pp. 339-3341.
 6. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. - Access mode: <http://belstat.gov.by/>. - Access Date: 01/04/2019.

УДК 336.763.3
ББК 65.22

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЦЕНТНОГО ДОХОДА ПО ЖИЛИЩНЫМ ОБЛИГАЦИЯМ

И.В. ШАНИЮКЕВИЧ¹, Я.В. ГУЗАРЕВИЧ²

¹ канд. экон. наук, доцент кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

² студент специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

Рассматривается жилищная облигация как вид ценной бумаги, применяемой в жилищном строительстве. Произведен расчет возможной ставки процентного дохода по жилищным облигациям двумя методами: с учетом индекса потребительских цен и с учетом прогнозных индексов цен в строительстве. Расчеты представлены на примере выпусков жилищных облигаций застройщиками ОАО «10-УНР Инвест» и ООО «Астодевелопмент».

Ключевые слова: жилищное строительство, процентный доход, ценная бумага, жилищная облигация.