

О РОЛИ ГОСПОДДЕРЖКИ В ЖИЛИЩНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ

Вяжевич Л. Ф., мл. научный сотрудник

Институт экономики НАН Беларуси,
г. Минск, Республика Беларусь

Развитие современных рыночных механизмов воспроизводства жилищного фонда предопределяет усиление тенденции структурного перераспределения источников финансирования в пользу внебюджетных, преимущественно собственных средств граждан с уменьшением доли бюджетных средств в поддержке жилищного строительства. Основную роль в улучшении качества жилища и удовлетворении потребности населения в жилье приобретает процесс реновации жилищного фонда, являющийся по сути стадией воспроизводственного цикла жилищного фонда, который организуется и реализуется преимущественно с поддержкой государства.

Мнения представителей различных экономических школ в отношении роли и степени государственного участия в жилищном финансировании дифференцированы от крайне либерального до социально-демократического / патерналистского, и определяются как концептуальным подходом в отношении жилья и жилищной политики, так и возможностями бюджета.

На современном этапе в мировой практике государственного участия в жилищном финансировании наблюдаются такие тенденции: 1) предоставление субсидий преимущественно частному, а не государственному сектору; предоставление субъектных субсидий (человеку/семье/домохозяйству), а не объектных субсидий (под конкретный жилищный объект); сокращение прямого государственного финансирования жилищной сферы при сохранении налоговых льгот для владельцев жилья.

Недостатком государственных жилищных программ в рамках англо-американской стратегии является минимальная степень участия государства. Финансовые ресурсы программы жилищной поддержки могут быть направлены на компенсацию части стоимости

жилья для семей с низкими доходами, на улучшение качества жизни мигрантов, оживления заброшенных районов, другие.

В государственных жилищных программах франко-скандинавской стратегии вопросы территориального развития и социальной стабильности являются приоритетными. Наблюдается тенденция сокращения нового жилищного строительства при растущем внимании к проблемам реновации с целью продления жизненного цикла жилищного фонда. Отдельные тематические государственные программы реновации являются не только стимулирующими, но также директивными, обязательными к исполнению.

Государственная финансовая поддержка в жилищной сфере может осуществляться по четырем основным каналам:

1) канал капитальных субсидий (предполагает строительство государственного жилья;

2) канал субсидий по эксплуатации жилья (возмещение разницы между квартплатой и фактическими затратами по эксплуатации жилищного фонда);

3) канал реновационных субсидий (ремонт и модернизация ранее возведенных/старых объектов);

4) канал категориального субсидирования через предоставление права пользования государственным жильем.

Таким образом, осуществляемая по четырем основным каналам, государственная жилищная поддержка применяется исходя из возможностей бюджета и сценарных приоритетов жилищной политики государства. Это означает, что на современном этапе такие формы финансирования, как самофинансирование и кредитное финансирование (ипотечные технологии, облигационные займы, жилищный лизинг, другие) становятся приоритетными способами приобретения и модернизации жилья.

Список литературы

1. Васильев, Ю. С. Совершенствование механизмов обеспечения жильем отдельных категорий граждан: автореф. дис. ...к. э. н.: 08.00.05 / Ю. С. Васильев. – Москва, 2009. – 23 с.