

УДК 332.642

**ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ  
ДЛЯ ВЫПУСКНИКОВ СПЕЦИАЛЬНОСТИ «ЭКОНОМИКА И  
ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВА (СТРОИТЕЛЬСТВО)»**

О.С. ГОЛУБОВА<sup>1</sup>, М.А. КОЗЛОВИЧ<sup>2</sup>, А.С. КАЗАНОВИЧ<sup>2</sup>,  
О.Г. ФРОЛОВ<sup>3</sup>

<sup>1</sup>к.э.н., профессор кафедры «Экономика, организация  
строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup>студент кафедры «Экономика, организация  
строительства и управление недвижимостью»

<sup>3</sup>аспирант кафедры «Экономика, организация  
строительства и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*Аннотация. В работе выполнена оценка доступности покупки и строительства жилья для выпускников специальности «Экономика и организация производства (строительство)», которая зависит от нескольких факторов, включая уровень доходов различных категорий граждан, цены на жилье. В работе рассчитаны показатели финансовой доступности жилья в Республике Беларусь с дифференциацией по основным должностям трудоустройства и вариантам приобретения жилья: строительство, покупка на первичном или вторичном рынке. Сделан вывод о том, что строительство жилья является наиболее привлекательным вариантом, обеспечивающим финансовую доступность жилья практически для всех категорий граждан.*

*Ключевые слова: жилье, финансовая доступность жилья, номинальная среднемесячная заработная плата, покупка жилья, строительство жилья.*

**ASSESSMENT OF FINANCIAL ACCESSIBILITY OF HOUSING  
FOR GRADUATES OF THE SPECIALTY «ECONOMICS AND  
PRODUCTION ORGANIZATION (CONSTRUCTION)»**

V.S. HOLUBAVA<sup>1</sup>, M.A. KOZLOVICH<sup>2</sup>, A.S. KAZANOVICH<sup>2</sup>,  
O.G. FROLOV<sup>3</sup>

<sup>1</sup>PhD, Professor of the Department «Economics, Organization of Construction and Real Estate Management»

<sup>2</sup>student of the Department «Economics, Organization of Construction and Real Estate Management»

<sup>3</sup>graduate student of the Department «Economics, Organization of Construction and Real Estate Management»  
Belarusian National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*Annotation. The paper assesses the affordability of purchasing and building housing for graduates majoring in Economics and Organization of Production (Construction), which depends on several factors, including the income level of various categories of citizens and housing prices. The paper calculates indicators of financial affordability of housing in the Republic of Belarus with differentiation by main employment positions and housing acquisition options: construction, purchase on the primary or secondary market. It is concluded that housing construction is the most attractive option, ensuring financial affordability of housing for almost all categories of citizens.*

*Keywords: housing, housing affordability, nominal average monthly wage, housing purchase, housing construction.*

Жилье является одной из основных, базовых потребностей человека. А жилищная политика выступает важнейшим элементом социально-экономической политики государства, непосредственно влияющим на качество жизни людей, благополучие общества и экономическое развитие страны. Право на жилье закреплено в Конституции Республики Беларусь. В Национальной стратегии устойчивого развития Республики Беларусь до 2035 года предусмотрено «формирование развитого рынка жилья и повышение его доступности» [стр. 55, 1]. Проектом Национальной стратегии устойчивого развития Республики Беларусь до 2040 года запланировано «сохранить систему государственной поддержки, предоставляемой отдельным категориям граждан, предусмотрев дифференциацию ее размеров исходя из категорий населенных пунктов и уровня доходов населения» [стр. 82-83, 2]. Меры государственной поддержки базируются на оценке уровня доступности жилья, которая позволяет выявить виды экономической деятельности (финансовая деятельность,

строительство, IT-технологии, образование, здравоохранение), социальные группы и варианты обеспечения жильем (строительство, покупка, аренда).

Ранее авторами исследовались возможности трудоустройства для выпускников специальности «Экономика и организация производства (строительство)» [3]. Развивая эту тематику, выполним оценку финансовой доступности жилья для этой категории граждан.

В авторском исследовании для оценки финансовой доступности жилья используется показатель, рассчитываемый соотношением стоимости строительства однокомнатной квартиры или ее приобретения на первичном либо вторичном рынке по отношению к номинальной начисленной среднемесячной заработной плате за вычетом прожиточного минимума. Расчеты выполняются с использованием данных Национального статистического комитета Республики Беларусь за февраль 2024 г. с дифференциацией по разным должностям, на которых могут работать выпускники специальности «Экономика и организация производства (строительство)». Рассмотрим показатели номинальной начисленной среднемесячной заработной платы за ноябрь 2024 г. и номинальной начисленной среднемесячной заработной платы за вычетом прожиточного минимума по разным должностям, которые приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата всего и за вычетом прожиточного минимума

Должность	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, рублей		Отклонение от среднего по стране
	всего	за вычетом прожиточного минимума	
1	2	3	4
Инженер по сметной работе	2050,00	1612,2	90,30%
Специалист по организации закупок	2750,00	2312,2	121,14%
Бизнес-аналитик	2550,00	2112,2	112,33%
Инженер по организации и нормированию труда	2000,00	1562,2	88,11%

Окончание таблицы 1

1	2	3	4
Экономист по договорной и претензионной работе	2000,00	1562,2	88,11%
В среднем по Республике Беларусь	2270,00	1832,2	100,00%

Источник: собственная разработка.

По данным Национального статистического комитета средний уровень обеспеченности жильем в Республике Беларусь составляет 28,9 м<sup>2</sup> в расчете на одного жителя (в городах 26,3 м<sup>2</sup>, а в сельской местности 38,4 м<sup>2</sup>) [4]. Учитывая это для расчета финансовой доступности жилья примем однокомнатную квартиру, общей площадью 28 квадратных метров.

По данным Национального статистического комитета средняя стоимость приобретения одного квадратного метра однокомнатной квартиры на первичном рынке жилья в Республике Беларусь составляла 3 504,9 рублей, средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья составляла 3 236,1 рублей, а средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилья, возводимого для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий с учетом мер государственной поддержки была в размере 1 412 рублей [4].

С учетом того, что для расчетов принята общая площадь в размере 28 м<sup>2</sup>, получаем среднюю стоимость однокомнатной квартиры на первичном рынке жилья 98 137,2 рублей, на вторичном рынке жилья 90 610,8 рублей и стоимость строительства однокомнатной квартиры 39 536 рублей.

Используя полученные данные рассчитаем сколько лет трудовой деятельности необходимо работникам разных должностей для сбора средств, достаточных для покупки или строительства однокомнатной квартиры. Итоговые данные приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Финансовая доступность строительства и приобретения жилья для выпускников специальности «Экономика и организация производства (строительство)»

Основные должности трудоустройства выпускников направления специальности «Экономика и организация производства (строительство)»	Количество лет жизни, необходимое на покупку однокомнатной квартиры, лет		Количество лет жизни, необходимое на строительство однокомнатной квартиры, лет
	на первичном рынке	на вторичном рынке	
Инженер по сметной работе	5,1	4,7	2
Специалист по организации закупок	3,5	3,3	1,4
Бизнес-аналитик	3,9	3,6	1,6
Инженер по организации и нормированию труда	5,2	4,8	2,1
Экономист по договорной и претензионной работе	5,2	4,8	2,1

Источник: собственная разработка.

На рисунках 1, 2 и 3 наглядно представлены результаты расчетов.

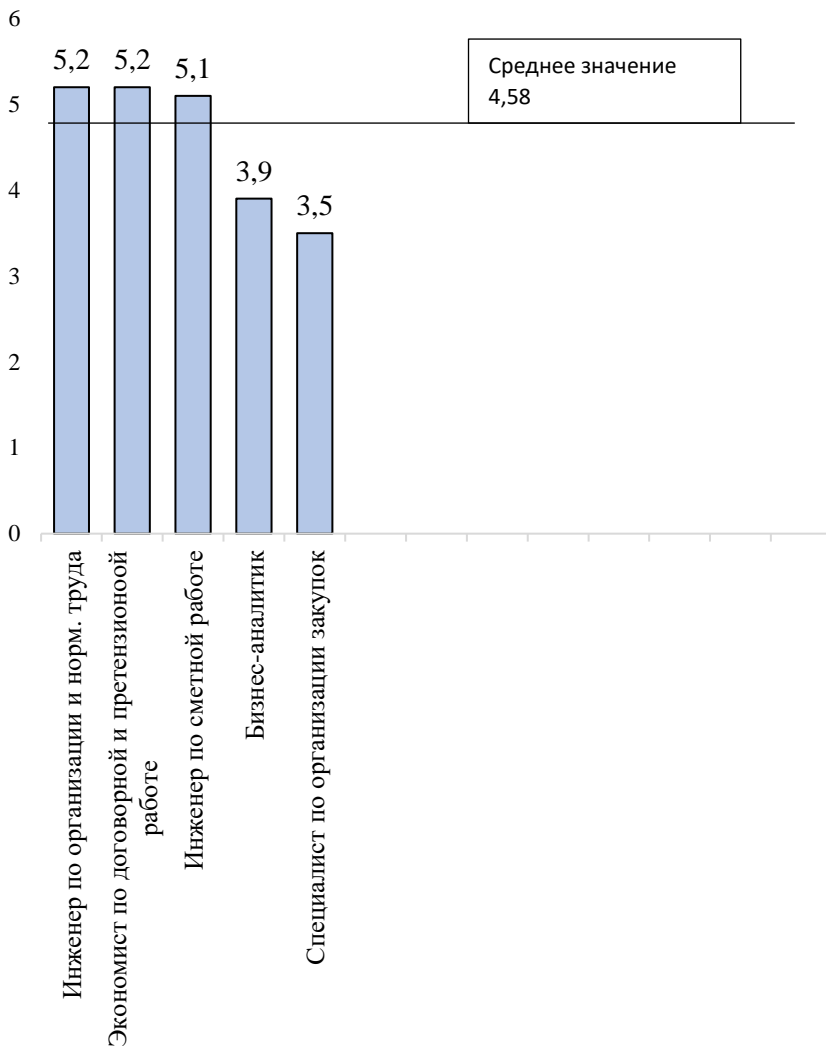


Рисунок 2- Количество лет трудовой деятельности, необходимых на покупку однокомнатной квартиры на первичном рынке жилья в Республике Беларусь

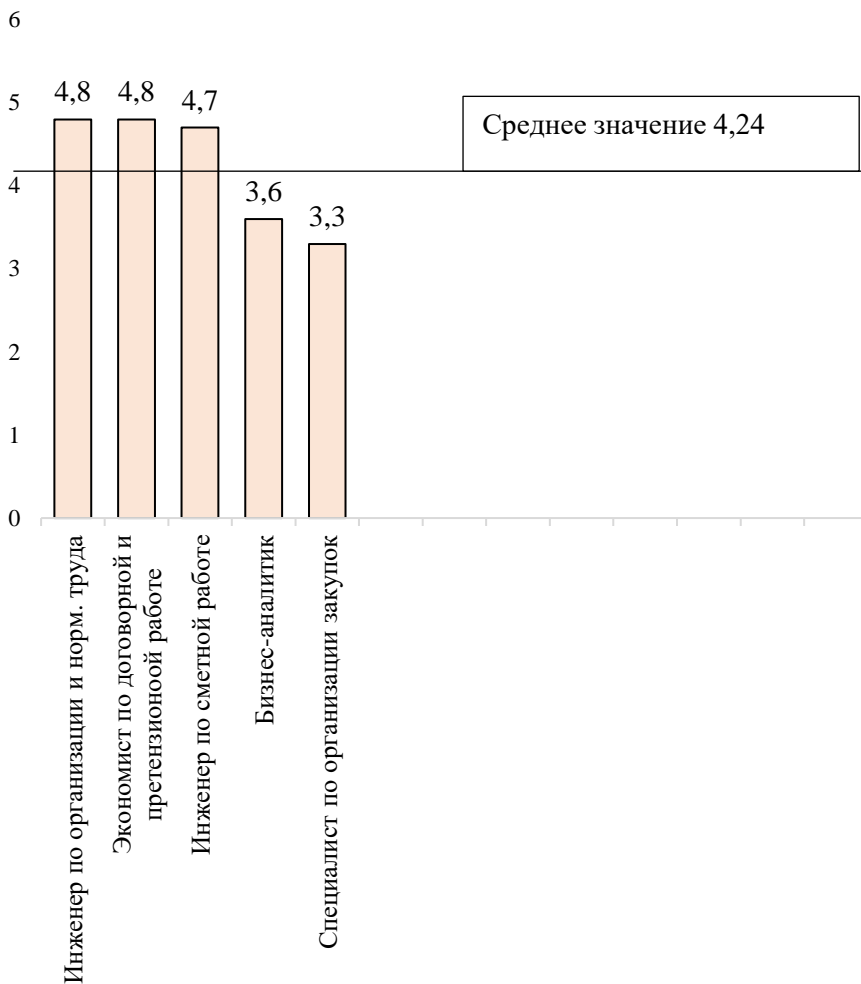


Рисунок 3 - Количество лет трудовой деятельности, необходимых на покупку однокомнатной квартиры на вторичном рынке жилья в Республике Беларусь

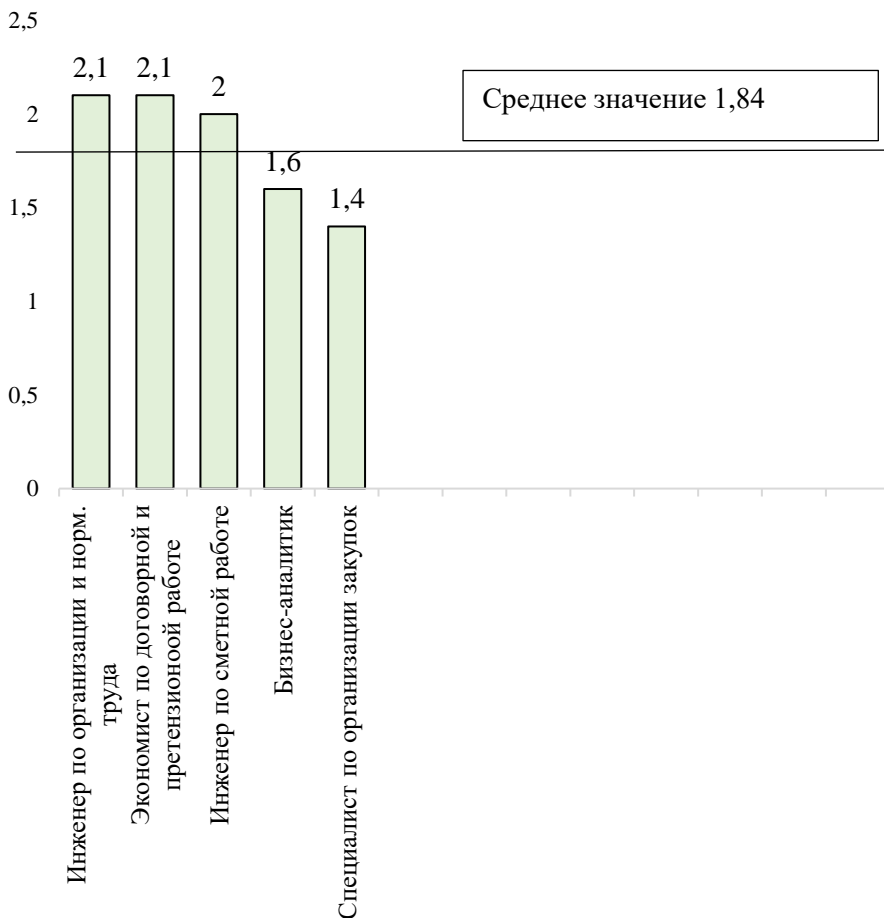


Рисунок 4 – Количество лет трудовой деятельности, необходимых на строительство однокомнатной квартиры в Республике Беларусь

На основе выполненных расчетов, можно сделать следующие выводы:

- 1) Финансовая доступность жилья при его строительстве для всех анализируемых вариантов менее 3 лет, что свидетельствует о том, что строительство жилья с учетом мер государственной поддержки играет важную роль для населения;

2) Наибольшей доступностью отличается строительство жилья для работников, занимающих должность специалист по организации закупок. Именно эти специалисты, из всех рассматриваемых нами должностей, на которые могут претендовать выпускники специальности «Экономика и организация производства (строительство)» имеют самую высокую заработную плату, и, как следствие, самую высокую доступность получения жилья;

3) Наименьшая доступность отмечается при приобретении жилья на первичном рынке для работников, занимающих должности инженер по организации и нормированию труда и экономист по договорной и претензионной работе.

Методика оценки финансовой доступности жилья может стать критерием, позволяющим дифференцировать подходы к выбору мер государственной поддержки, дифференциации социальных групп населения, имеющих право на господдержку.

С другой стороны, обеспечение финансовой доступности жилья напрямую связано с ростом заработной платы работников и специалистов. Поэтому рост заработной платы, недопущение больших диспропорций в оплате труда работников является важным аспектом социальной стабильности и благополучия населения.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Национальная стратегия устойчивого развития Республики Беларусь до 2035 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://economy.gov.by/uploads/files/ObsugdaemNPA/NSUR-2035-1.pdf> – Дата доступа: 10.11.2024.

2. Национальная стратегия устойчивого развития Республики Беларусь до 2040 года. Проект [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://economy.gov.by/uploads/files/NSUR/proekt-Natsionalnoj-strategii-ustojchivogo-razvitija-na-period-do-2040-goda.pdf> – Дата доступа: 20.11.2024.

3. Специальность «Экономика и организация производства (строительство)» сквозь призму трудоустройства = Specialty «Economy and organization of production (construction)» through the prism of employment / О. С. Голубова, М. А. Козлович, А. С. Казанович // Инжиниринг и экономика: современное состояние и перспективы развития [Электронный ресурс] : сборник материалов студенческой научно-

технической конференции в рамках 21-й международной научно-технической конференции БНТУ «Наука – образованию, производству и экономике» и 79-й студенческой научно-технической конференции БНТУ, 18-19 мая 2023 г. / редкол.: О. С. Голубова [и др.] ; сост. Н. А. Пашкевич. – Минск : БНТУ, 2023. – С. 42-48.

4. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/> – Дата доступа: 10.11.2024.

## REFERENCES

1. National Strategy for Sustainable Development of the Republic of Belarus until 2035 [Electronic resource]. – Access mode: <https://economy.gov.by/uploads/files/ObsugdaemNPA/NSUR-2035-1.pdf> – Access date: 11/10/2024.

2. National Strategy for Sustainable Development of the Republic of Belarus until 2040. Project [Electronic resource]. – Access mode: <https://economy.gov.by/uploads/files/NSUR/proekt-Natsionalnoj-strategii-ustojchivogo-razvitija-na-period-do-2040-goda.pdf> – Access date: 11/20/2024.

3. Specialty «Economy and organization of production (construction)» through the prism of employment / O. S. Golubova, M. A. Kozlovich, A. S. Kazanovich // Engineering and economics: current state and development prospects [Electronic resource]: collection of materials of the student scientific and technical conference within the framework of the 21st international scientific and technical conference of BNTU «Science - for education, production and economy» and the 79th student scientific and technical conference of BNTU, May 18-19, 2023 / editorial board: O. S. Golubova [et al.]; compiled by N. A. Pashkevich. - Minsk: BNTU, 2023. - P. 42-48.

4. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. – Access mode: <http://belstat.gov.by/> – Access date: 10.11.2024.