

Секция А

ГОД БЛАГОУСТРОЙСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВЫЗОВЫ И СОЦИАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

УДК 338. 51

ОЦЕНКА ФИНАНСОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

канд. экон. наук., доцент О. С. Голубова, СФ БНТУ, г. Минск

Резюме. В работе раскрыта сущность новой, предлагаемой автором методики оценки финансовой доступности жилья, указаны условия, для которых выполнена оценка для трех вариантов приобретения жилья: строительство, покупка на первичном и на вторичном рынке. Анализ показал, что строительство жилья по ценам, установленным для лиц, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий обеспечивает существенное повышение финансовой доступности жилья и является действенным инструментом государственной поддержки.

Ключевые слова: жилье, финансовая доступность жилья, оценка финансовой доступности жилья в Республике Беларусь.

Введение. В разных странах мира по-разному подходят к оценке обеспеченности и финансовой доступности жилья, роли государства в этих вопросах. Наиболее близкая к нашим условиям хозяйствования жилищная политика сложилась в Российской Федерации и в государствах – членах ЕАЭС. В научном сообществе вопросы обеспеченности и доступности жилья рассматривались такими видными российскими учеными, как Э. В. Бардасова, А. И. Добрунова, В. В. Меркурьев, И. С. ПетровИ. А. Саенко [1–5] и др. Эти и многие другие ученые отмечают связь между строительством, состоянием жилищной сферы и развитием территорий, указывают на центральную роль государственной политики и управления в решении вопросов обеспеченности населения доступным и комфортным жильем.

Основная часть. Опираясь на научные труды ученых, для оценки финансовой доступности жилья автором предложено ввести новый методологический подход, сущность которого заключается в том, что доступность жилья: а) измеряется конечным продуктом (квартирой, домом), а не одним квадратным метром; б) оценивается в годах и отражает период времени трудовой деятельности, необходимый для приобретения и содержания жилья; в) основан на учете всей совокупности затрат жизненного цикла жилого здания. Методологический подход допускает использование разных методик, предусматривающих оценку финансовой доступности жилья для индивида или для семьи, с учетом строительства жилья, или приобретения его на первичном (вторичном) рынке, с учетом или без учета мер государственной поддержки, кредитования, ипотеки, аренды, лизинга и др.

В диссертационной работе финансовая доступность жилья определена сроком накопления номинальной начисленной среднемесячной заработной платы семьи из двух работающих человек. В расчетах использованы значения по состоянию на декабрь 2022 г. Располагаемый семейный доход определен как 1,5 номинальные начисленные среднемесячные заработные платы (с учетом того, что 0,5 начисленной среднемесячной заработной платы требуется для покрытия текущих расходов семьи). Средняя площадь квартиры принята в размере 85 м², что соответствует среднему уровню обеспеченности жилья в Беларуси для 3 человек. Средняя цена строительства принята по данным Национального статистического комитета в среднем по стране с учетом мер государственной поддержки. Величина эксплуатационных затрат, затрат на текущий, капитальный ремонт и снос здания рассчитана по данным, полученным при оценке затрат жизненного цикла жилых зданий. Значения показателя, дифференцированные по областям Беларуси и по г. Минску, приведены в таблицах 1 и 2.

Таблица 1 — Финансовая доступность жилья в Республике Беларусь, базирующаяся на оценке затрат жизненного цикла жилых зданий

Область, город	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, руб.	Располагаемый семейный среднемесячный доход, руб.	Финансовая доступность жилья, лет
Брестская обл.	1710,2	2565,30	11,51
Витебская обл.	1579,3	2368,95	12,46
Гомельская обл.	1690,2	2535,30	11,64
Гродненская обл.	1681,9	2522,85	11,70
Минская обл.	1879,7	2819,55	10,47
Могилевская обл.	1508,3	2262,45	13,05
г. Минск	2728,00	4092,00	7,21
Среднее значение	1915,6	2738,06	10,78

Источник: разработка автора на основании данных Национального статистического комитета.

Применение нового методологического подхода в отличие от существующих учитывает не только способность различных категорий граждан приобретать жилье, но и эксплуатировать его. Учитывая, что эксплуатационные затраты на содержание и ремонт жилья существенно превышают затраты на его строительство, прилагаемый автором методический подход объективно и всесторонне отражает финансовую доступность жилья.

Таблица 2 – Финансовая доступность покупки жилья на первичном и вторичном рынках, рассчитанная с учетом затрат жизненного цикла жилых зданий

Регион	Затраты жизненного цикла жилого здания в расчете на 1 м ² общей площади жилья	Среднемесячная заработная плата, руб.	Средняя стоимость квадратного метра общей площади жилья при покупке на первичном рынке, руб.	Финансовая доступность жилья, лет (покупка на первичном рынке)
Финансовая доступность при покупке жилья на первичном рынке				
Брестская обл.	6127,12	1710,2	3371,30	16,92
Витебская обл.	4815,12	1579,3	2059,30	14,40
Гомельская обл.	4948,82	1690,2	2193,00	13,83
Гродненская обл.	4778,12	1681,9	2022,30	13,42
Минская обл.	6470,22	1879,7	3714,40	16,25
Могилевская обл.	4847,02	1508,3	2091,20	15,18
г. Минск	7425,62	2728,0	4669,80	12,85
Среднее значение	5630,29	1915,6	3147,00	14,57
Финансовая доступность при покупке жилья на вторичном рынке				
Брестская обл.	4847,02	1710,2	2091,20	13,38
Витебская обл.	4652,72	1579,3	1896,90	13,91
Гомельская обл.	4650,92	1690,2	1895,10	12,99
Гродненская обл.	4711,02	1681,9	1955,20	13,23
Минская обл.	5521,32	1879,7	2765,50	13,87
Могилевская обл.	4631,12	1508,3	1875,30	14,50
г. Минск	7031,32	2728,0	4275,50	12,17
Среднее значение	5149,35	1915,6	2996,90	13,32

Источник: разработка автора на основании данных Национального статистического комитета.

Анализ, проведенный по регионам Республики Беларусь, показывает значительную территориальную дифференциацию доступности жилья. Наиболее доступным жильё является в г. Минске, где семья из двух работающих может накопить на жильё за 7,2 года при строительстве и 12,2 года – при покупке на вторичном рынке. Это связано с более высокими доходами населения в столице и относительно низкой его стоимостью, при строительстве жилья для нуждающихся в улучшении жилищных условий. Наименее доступным жильё является в Могилевской области – 13 лет при строительстве и до 15,2 лет при покупке на первичном рынке. В среднем по стране, срок накопления при строительстве жилья составляет 10,8 лет, при покупке на первичном рынке – 14,6 лет, на вторичном – 13,3 года.

Заключение. Предлагаемый подход универсален и допускает многообразие методик расчёта в зависимости от: объекта оценки (жилой дом, квартира, разных объёмно-планировочных и потребительских характеристик); субъекта оценки (индивид, семья); условий приобретения жилья (строительство, покупка на первичном или вторичном рынке, аренда, лизинг и т. д.); привлечения или отсутствия мер государственной поддержки (субсидии, ипотека, льготное кредитование и пр.).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Бардасова, Э. В. Формирование и развитие системы стратегического управления инвестиционно-строительным комплексом непроизводственного назначения в регионе: дис. ... д-ра экон. наук: 08. 00. 05 / Бардасова Элеонора Вячеславовна; Акад. упр. «ТИСБИ». – Казань, 2009. – 347 л.
2. Добрунова, А. И. Формирование и развитие системы жизнеобеспечения населения на сельских территориях: дис. ... д-ра экон. наук: 08. 00. 05 / Добрунова Алина Ивановна; Воронеж. гос. аграр. ун-т. – Белгород, 2020. – 390 л.
3. Меркурьев, В. В. Организационно-экономические основы развития агломераций муниципальных образований: теория и методология: дис. ... д-ра экон. наук: 08. 00. 05 / Меркурьев Владимир Владимирович; Алт. гос. ун-т. – Кемерово, 2022. – 370 л.
4. Петров, И. С. Организационно-экономический механизм интенсификации жилищного строительства (на примере Санкт-Петербурга): дис. ... д-ра экон. наук: 08. 00. 05 / Петров Иван Сергеевич; С-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т. – СПб., 2016. – 284 л.

5. Саенко, И. А. Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий: дис. ... д-ра экон. наук: 08. 00. 05 / Саенко Ирина Александровна ; Байк. гос. ун-т. – Иркутск, 2019. – 275 л.

УДК 338. 51

Комфортность жилья как интегральная характеристика качества жилищного строительства и управления недвижимостью

*канд. экон. наук, доцент О. С. Голубова, СФ БНТУ, г. Минск
студенты Ю. А. Лобан, Д. Д. Шаховская, СФ БНТУ, г. Минск*

Резюме. В современных условиях развития жилищного строительства и урбанизации комфортность жилья приобретает статус ключевой интегральной характеристики, определяющей качество как возводимого жилья, так и управления недвижимостью в процессе эксплуатации. Настоящее исследование раскрывает концепцию комфортности жилья как экономико-управленческой категории, взаимосвязанной с параметрами проектирования, строительства, эксплуатации и модернизации жилых объектов. Предложена многоуровневая структура комфортности, обоснована её роль в системах оценки качества, инвестиционной привлекательности и устойчивости жилой среды.

Ключевые слова: жилье, комфортность жилья, строительство жилья, качество жилья, жилищное строительство, управление недвижимостью

Введение. Жилищное строительство, будучи важнейшей отраслью социальной инфраструктуры, должно отвечать не только количественным параметрам (объёмы ввода жилья, обеспеченность населения квадратными метрами), но и качественным характеристикам, определяющим уровень и стиль жизни. Одной из таких характеристик становится комфортность жилья, понимаемая как совокупность физико-технических, пространственных, функциональных и социально-экологических параметров, обеспечивающих благоприятные условия жизнедеятельности. Комфортность всё чаще рассматривается учеными и исследователями [1-5] не как дополнительная опция, а как системообразующий элемент устойчивого и экономически эффективного развития жилищной сферы. Включение этой категории в механизмы управления недвижимостью и систему проектирования строительных решений требует теоретического осмысления и институционального закрепления.

Основная часть. Комфортность жилья можно определить как интегральное качество среды обитания, формируемое на пересечении архитектурных решений, инженерной инфраструктуры, уровня благоустройства, экологических и социальных условий. Она охватывает:

Микроуровень — внутреннее жилое пространство дома или квартиры, планировка, инженерные системы, шумо- и теплоизоляция, энергоэффективность;

Мезоуровень — здание в целом, его надёжность, удобство, доступность, безопасность, управление общим имуществом;

Макроуровень — двор, квартал, транспортная доступность, социальная инфраструктура, экологическое окружение, доступ к услугам и досугу.

Такой подход позволяет оценивать комфортность не изолированно, а как характеристику, складывающуюся в результате взаимодействия различных элементов среды и процессов управления недвижимостью.

Роль комфортности как экономической категории проявляется в её влиянии на следующие ключевые аспекты:

– ценообразование и рыночная стоимость. Объекты с высоким уровнем комфортности имеют более высокую цену реализации и ставку арендной платы;

– инвестиционная привлекательность проектов. Застройщики получают конкурентные преимущества на этапе продаж, стараются поддерживать уровень комфортности на этапе эксплуатации, что стимулирует повторные продажи, степень доверия к застройщику, ориентирует на долговременное взаимодействие участников строительной деятельности;

– снижение затрат при эксплуатации. Энергоэффективные, ресурсосберегающие и функционально рациональные жилые здания требуют меньших затрат на содержание;

– социальная стабильность и снижение миграционных рисков. Жильё, соответствующее ожиданиям покупателя по качеству внутренней и внешней среды, способствует закреплению населения.

Таким образом, комфортность становится критерием качества управления как строительным проектом, так и эксплуатацией жилого фонда. Для интегральной оценки комфортности необходимо формализовать её через совокупность количественных и качественных показателей, приведенных в таблице 1.

Интегральная характеристика комфортности может использоваться для сравнительного анализа жилых объектов, ранжирования проектов и обоснования решений в системе управления недвижимостью. Практическая реализация оценки комфортности требует комбинированных методик, включая:

- а) экспертную диагностику (с привлечением профессионального сообщества);
- б) анкетирование населения (для оценки субъективной удовлетворённости);