

## ДИНАМИКА МЕР ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ К НИМ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5 ЛЕТ

Н.А. ГРИГОРЬЕВА<sup>1</sup>, А.В. СОКОЛОВСКАЯ<sup>2</sup>, А.В. ШИШКАРЁВА<sup>3</sup>

<sup>1</sup> к.э.н., доцент кафедры «Строительные материалы и технология строительства»

<sup>2</sup> студент специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация производства»

<sup>3</sup> студент специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация производства»

Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*В контексте развития экономики и строительства жилья, насыщения рынка строительства и требования потребителя к жилищным условиям, рассмотрена структура жилищной сферы и статистика улучшения жилищных условий по государственным программам. Это позволило: 1) показать, что государство заинтересовано в улучшении жилищных условий возводимых объектов; 2) отразить статистику исполнения государственных программ; 3) сравнить запланированные направления развития с фактическими.*

Ключевые слова: жилищные условия, государственное строительство, частное строительство, финансирование строительства, задачи развития строительного комплекса.

## DYNAMICS OF MEASURES FOR THE CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL BUILDINGS AND ENGINEERING AND TRANSPORT INFRASTRUCTURE FACILITIES FOR THEM OVER THE PAST 5 YEARS

N.A. GRIGORYEVA<sup>1</sup>, A.V. SOKOLOVSKAYA<sup>2</sup>,  
A.V. SHISHKAREVA<sup>3</sup>

<sup>1</sup> PhD in Economics, Associate Professor of the Department "Building Materials and Construction Technology", scientific supervisor

<sup>2</sup> student of specialty 1-27 01 01 "Economics and organization of production"

<sup>3</sup> student of specialty 1-27 01 01 "Economics and organization of production"

Belarusian National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*In the context of the development of the economy and housing construction, saturation of the construction market and consumer requirements for housing conditions, the structure of the housing sector and statistics on improving housing conditions under state programs are considered. This allowed: 1) show that the state is interested in improving the housing conditions of the constructed objects; 2) reflect the statistics of the implementation of state programs; 3) compare the planned directions of development with the actual ones.*

Keywords: housing conditions, state construction, private construction, construction financing, tasks of the construction complex development.

## ВВЕДЕНИЕ

Строительство относится к базовым отраслям экономики Беларуси, где решаются задачи развития производственной и непроизводственной сфер, обеспечения граждан жильем и социально значимыми объектами (школы, детские сады, поликлиники, больницы, магазины и т.д.).

От эффективности работы строительного комплекса во многом зависит экономический рост страны. На его долю в разные годы приходилось от 5% до 10% ВВП. В 2019 год на долю строительства ВВП составил 5,7% [1].

«В процессе развития на жилищную сферу оказывают влияние внутренние и внешние условия ее функционирования. При этом в жилищной сфере происходит изменение внутренней структуры и организации и возникает необходимость в корректировке целей и содержания жилищной политики. Основным субъектом управления развитием жилищной сферы выступает государство в лице республиканских и местных органов, наделенных соответствующими полномочиями.

Система мер госрегулирования развития жилищной сферы включает:

- **регулирование первичного и вторичного рынков жилья**, которое в условиях Республики Беларусь должно сводиться к созданию условий, при которых семья со средними доходами может приобрести жилье, а также к созданию стабилизационных резервов жилья, что обеспечивает сглаживание краткосрочных колебаний цен на жилищных рынках при помощи государственных закупок и продаж жилья;

- **ценовое регулирование на рынках жилья**. В условиях активного использования товарно-денежных отношений, государственные органы должны регулировать в ценовом аспекте отрыв спроса на жилье от его предложения.

- **антимонопольное регулирование**. Это важное направление регулирования жилищной сферы, так как предприятия-монополисты имеют возможность влиять на уровень рыночных цен с целью извлечения максимальной прибыли;

- **развитие инфраструктуры сопутствующих и поддерживающих отраслей**, которое состоит в устранении рыночных несовершенств при предоставлении жилья и жилищно-коммунальных услуг, производство которых за счет воздействия рыночных сил может не достигать оптимального уровня. Для этого принимаются меры в области инженерно-транспортной, социальной и жилищной инфраструктур, научно-технического развития и научно-технического обслуживания в жилищной сфере и другое» [2, с. 1-2].

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Развитие жилищной сферы в настоящее время осуществляется в рамках реализации Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 18 января 2021 г. № 24 «О мерах по выполнению заданий по строительству жилых домов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к ним на 2021 год» [3], Постановления Совета Министров Республики Беларусь 21.04.2016 г. №325 «О Государственной программе «Строительство жилья» на 2016 – 2020 годы» [4], Постановления Совета Министров Республики Беларусь 28 января 2021 г. № 51 «О Государственной программе «Строительство жилья» на 2021–2025 годы» [5], в которых изложены требования «обеспечить выполнение заданий на 2021 год по вводу в эксплуатацию общей площади жилых домов, в том числе строящихся с государственной поддержкой, в следующих объемах: в I квартале 2021 г. – не менее 15 процентов, в первом полугодии 2021 г. – не менее 35 процентов, за 9 месяцев 2021 года – 65 процентов, а также создание задела под программу жилищного строительства на 2022 год» [3, с.1].

Большие изменения произошли в системе финансирования жилищного строительства, если в конце 80-х годов 80% новой жилой площади строилось за счет государства, то в наше время основную роль стали играть внебюджетные источники, кредитные ресурсы и собственные средства частных застройщиков, что способствовало увеличению удельного веса построенного жилья частного жилищного фонда. Так же продолжают строительство с использованием бюджетных источников и предоставление жилья на льготных условиях нуждающимся категориям населения, но в более медленном темпе.

Право собственности на жилье, а также рынок жилья стали неотъемлемой частью отношений в данной сфере. Существенно изменилась структура жилищного фонда республики по

формам собственности. Для примера приведена структура частного и государственного жилищных фондов Республики Беларусь за 1990, 2004, 2016, 2020 годы (рисунок 1).

В работе оценена динамика мер по строительству жилых домов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к ним за последние 5 лет (период 2016-2020).



Рисунок 1 – Структура жилищного фонда Республики Беларусь за 1990, 2004, 2016, 2020 годы

Источник: Собственная разработка на основании [6].

В Государственной программе «Строительство жилья» на 2016 – 2020 годы были представлены следующие направления развития:

- Создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям;

- Развитие будет проходить в соответствии с общей концепцией развития экономики страны, предусматривающей сокращение доли бюджетного финансирования и расширение использования внебюджетных источников;

- Предусмотрено увеличение уровня обеспеченности населения жильем с 26,36 кв. метра на человека (в 2015 году) до 27,3 кв. метра (в 2020 году). При этом в общем объеме ввода в эксплуатацию жилых домов к 2020 году не менее 40 процентов будет приходиться на долю индивидуальных жилых домов, а все многоквартирные жилые дома планируется строить в энергоэффективном исполнении, позволяющем снизить эксплуатационные затраты;

- Строительство жилья для граждан, имеющих право на государственную поддержку в виде льготных кредитов и субсидий, будет осуществляться по экономичным проектам и контролируемым ценам.

- Продолжится повышение уровня благоустройства жилищного фонда, развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры населенных пунктов, особенно в сельской местности и малых городских поселениях. Основой для мероприятий по развитию жилищного строительства, размещению социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры населенных пунктов и иных объектов отрасли должны стать научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы.

Жилищное строительство в Республике Беларусь в 2016–2020 годах осуществлялось в рамках Государственной программы «Строительство жилья» на 2016–2020 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 апреля 2016 г. № 325. Реализация данной Государственной программы позволила:

- Повысить уровень обеспеченности населения жильем на одного человека на 4,5 процента (с 26,5 до 27,8 кв. метра на одного человека в целом по республике, в Гродненской и Минской областях данный показатель превысил 30 кв. метров на одного человека);

- Ввести в эксплуатацию 16,1 млн. кв. метров жилья (при планируемых 15,5 млн. кв. метров), из которых 3,7 млн. кв. метров – жилые помещения для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, построенные с государственной поддержкой (при планируемых 3,3 млн. кв. метров);

- Ввести в эксплуатацию 3 743,5 тыс. кв. метров жилья с государственной поддержкой, из которых 1 910,5 тыс. кв. метров, или 26 142 квартиры, для многодетных семей. Так, в 2016 году для многодетных семей было построено 4244 квартиры, в 2017 году – 2706 квартир, в 2018 году – 8803 квартиры, в 2019 году уже 10 389 квартир;

- Обеспечить долю индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилищного строительства на уровне 44,21 процента (в среднем за 2016–2019 годы);

- Сдерживать среднюю стоимость 1 кв. метра общей площади жилья, строящегося с государственной поддержкой (без учета индивидуальных застройщиков), на уровне 920 рублей в 2019 году, что составило 0,85 к номинальной начисленной среднемесячной заработной плате по республике (в 2016 году – 1,07);

Проведено сравнение двух государственных программ «Строительство жилья» на 2016-2020 и 2021-2025 годы (таблица 1).

Таблица 1 – Сравнение государственных программ

Критерий	ГП на 2016 – 2020 ПЛАН	ГП на 2016 – 2020 ФАКТ	ГП на 2021 – 2025
Обеспеченность населения жильем, кв. метра на одного человека	27,3	27,8	29,1
Объем ввода в эксплуатацию жилья за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м	18 000	16 105,3	21 400
Объем ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов, построенных с государственной поддержкой, для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, тыс. кв. м	1554,4	1 910,5	6400
Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилищного строительства – в целом по республике, %	40	43,6	40
Средняя стоимость одного квадратного метра общей площади жилья, строящегося с гос. поддержкой (без учета индивидуальных застройщиков), руб.	1 020	920	1 291,68
Объемы финансирования, млрд руб.	53,98	53,93	77,16

Источник: Собственная разработка на основании [7–9].

К сравнению, в ГП «Строительство жилья» на 2021 – 2025 годы были представлены следующие направления развития:

- Повышение уровня обеспеченности населения доступным и комфортным жильем, создание безопасной и экологически устойчивой среды проживания в соответствии со стратегической целью развития жилищного строительства согласно Национальной стратегии устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года, одобренной Президиумом Совета Министров Республики Беларусь (протокол заседания от 2 мая 2017 г. № 10);

- Достижение индикаторов социально-экономического развития Республики Беларусь на 2021–2025 годы и решение задач государственной политики в области жилищной политики.

- С 2021 по 2025 год планируется поэтапное увеличение объемов строительства общей площади жилья, жилья с государственной поддержкой, арендного жилья, в том числе для военнослужащих по решению Президента Республики Беларусь;

- Ежегодный объем ввода в эксплуатацию жилья за счет всех источников финансирования планируется увеличить с 4000 тыс. кв. метров в 2021 году до 4500 тыс. кв. метров в 2025 году. Рост объемов строительства жилья предполагается как в целом по республике, так и по регионам;

- Одним из важных направлений останется обеспечение жильем состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий многодетных семей, а также детей-сирот, инвалидов и других социально уязвимых категорий граждан.

Таким образом, исходя из следующих данных, проведено сравнение объемов строительства общей площади жилья по стране за эти 2 пятилетки (таблица 2).

Таблица 2 — Объемы строительства жилья

ГП «Строительство жилья» на 2016 – 2020		ГП «Строительство жилья» на 2021 – 2025	
Год	Тыс. кв. метров	Год	Тыс. кв. метров
2016	1181	2021	4000
2017	1250	2022	4200
2018	1300	2023	4300
2019	1350	2024	4400
2020	1400	2025	4500

Источник: Собственная разработка на основании [4–5].

Так же можно оценить финансовое обеспечение этих планов на 2 пятилетки (рисунок 2).

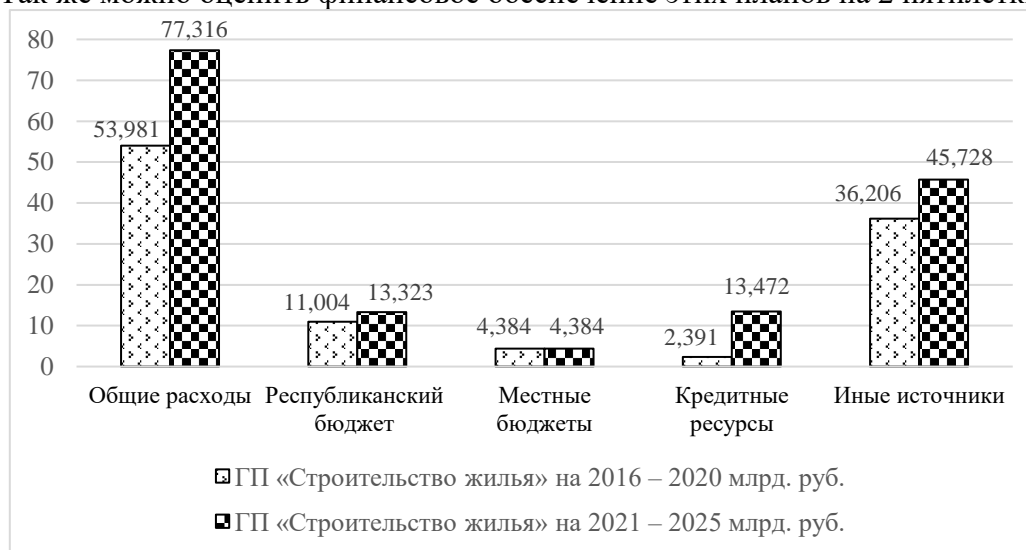


Рисунок 2 – Финансовое обеспечение Государственных программ.

Источник: собственная разработка на основании [4–5, 10]

Как можно заметить, в Государственных планах заложена тенденция на дальнейшее развитие жилищного строительства в стране. Исходя из вышеперечисленных данных, можно сделать вывод, что государство готово поддерживать и финансировать данную сферу, так как показатели пятилетки 2021-2025, в финансовом смысле, больше, чем эти же показатели за 2016-2020 гг.

## ВЫВОД

1. По итогам 2019 года, Государственная программа 2016-2020 года признана среднеэффективной. По доле полностью выполненных мероприятий данная программа находится на последнем месте
2. Государственные программы «Строительство жилья» определяют ожидания от отрасли на будущие периоды
3. Фактические объемы ввода жилья по результатам Государственной программы 2016-2020 снизились от планируемых на 10,5%
4. Несмотря на снижение фактических объемов строительства и финансирования в прогнозную ГП 2021-2025 заложены объемы строительства, превышающие фактические на 32,9%
5. Финансирование ГП 2021-2025 заложено в размере 143,1% от ГП 2016-2020, что ниже, чем ожидаемый прирост объемов строительства

6. Дополнительными направлениями развития в ГП 2021-2025 обозначены повышение уровня обеспечения населения доступным и качественным жильём, увеличение объёмов строительства общей площади жилья, поэтапное увеличение объёмов строительства электродомов и арендного жилья, развитие комплексного индивидуального жилищного строительства.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Национальный статистический комитет Республики Беларусь, Экономическая статистика, Валовой внутренний продукт по видам экономической деятельности, [Электронный ресурс]: – Электронные данные. – Режим доступа : <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/natsionalnye-scheta/graficheskiy-material-grafiki-diagrammy/valovoy-vnutrenniy-produkt-po-vidam-ekonomicheskoy-deyatelnosti/> Дата доступа : 11.04.2021г.

2. Белорусский экономический журнал № 1\*2006. «Перспективы развития жилищной сферы в Беларуси». М.Г. Кузнецов, Т.Д. Шашко. [Электронный ресурс]: – Электронные данные. – Режим доступа: <http://fmk.bseu.by:8080/bitstream/edoc/3835/1/Kuznetsov%20M.%20Perspektivy%20razvitiya%20zhilishchnoj%20sfery.pdf> Дата доступа : 11.04.2021г.

3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18 января 2021 г. № 24 «О мерах по выполнению заданий по строительству жилых домов и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры к ним на 2021 год» [Электронный ресурс] : – Электронные данные. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22100024&p1=1> Дата доступа: 11.04.2021г.

4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь 21.04.2016 г. №325 «О Государственной программе «Строительство жилья» на 2016 – 2020 годы» [Электронный ресурс]: – Электронные данные. – Режим доступа : <http://www.government.by/upload/docs/fileecc85cf3e93ac5e3.PDF> Дата доступа : 11.04.2021г.

5. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 января 2021 г. № 51 «О Государственной программе «Строительство жилья» на 2021–2025 годы» [Электронный ресурс] : – Электронные данные. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=C22100051> Дата доступа : 11.04.2021г.

6. Национальный статистический комитет Республики Беларусь, Демографическая и социальная статистика, Годовые данные по жилищному фонду Республики Беларусь. [Электронный ресурс]: – Электронные данные. – Режим доступа : <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/zhilishchnye-usloviya/> Дата доступа : 11.04.2021г.

7. Министерство экономики Республики Беларусь, Краткий обзор результатов реализации государственных программ по итогам 2019 года. [Электронный ресурс] : – Электронные данные. – Режим доступа : <http://www.economy.gov.by/uploads/files/gos-progr-2016-2020/Kratkij-obzor-2019.pdf> Дата доступа : 11.04.2021г.

8. Приложение 2 к Государственной программе «Строительство жилья» на 2016 – 2020 годы. [Электронный ресурс]: – Электронные данные. – Режим доступа : <http://www.government.gov.by/upload/docs/fileed850ee200e7594d.PDF> Дата доступа : 11.04.2021г.

9. Национальный статистический комитет Республики Беларусь, Строительство и инвестиции в основной капитал. Ввод в эксплуатацию жилья. [Электронный ресурс]: – Электронные данные. – Режим доступа : <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/investitsii-i-stroitelstvo/stroitelstvo/> Дата доступа : 11.04.2021г.

10. Министерство экономики Республики Беларусь. Сводный годовой отчет о реализации государственных программ (подпрограмм), включая оценку эффективности их реализации в 2016 году. [Электронный ресурс]: – Электронные данные. – Режим доступа : <http://www.economy.gov.by/uploads/files/gos-progr-2016-2020/svodnyj-otchet-2016.pdf> Дата доступа : 11.04.2021г.

## REFERENCES

1. National Statistical Committee of the Republic of Belarus, Economic statistics, Gross domestic product by type of economic activity, [Electronic resource]: – Electronic data. – Access mode : <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/natsionalnye-scheta/graficheskiy-material-grafiki-diagrammy/valovoy-vnutrenniy-produkt-po-vidam-ekonomicheskoy-deyatelnosti/> Access date: 11.04.2021
2. Belarusian Economic Journal No. 1\*2006. "Prospects for the development of the housing sector in Belarus". M. G. Kuznetsov, T. D. Shashko. [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode : <http://fmk.bseu.by:8080/bitstream/edoc/3835/1/Kuznetsov%20M.%20Perspek-tivy%20razvitiya%20zhilishchnoj%20sfery.pdf> Access date: 11.04.2021
3. Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus of January 18, 2021 No. 24 "On measures for the implementation of tasks for the construction of residential buildings and engineering and transport infrastructure facilities to them for 2021" [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode : <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=C22100024&p1=1> Access date: 11.04.2021
4. Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus No. 325 of 21.04.2016 "On the State program" Housing Construction "for 2016-2020" [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode: <http://www.government.by/upload/docs/fileecc85cf3e93ac5e3.PDF> Access date: 11.04.2021
5. Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus of January 28, 2021 No. 51 "On the State program" Housing Construction "for 2021-2025" [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=C22100051> Access date: 11.04.2021
6. National Statistical Committee of the Republic of Belarus, Demographic and social statistics, Annual data on the housing stock of the Republic of Belarus. [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode : <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/solialnaya-sfera/zhilishchnye-usloviya/> Access date: 11.04.2021
7. The Ministry of Economy of the Republic of Belarus, A brief overview of the results of the implementation of state programs in 2019. [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode : <http://www.economy.gov.by/uploads/files/gos-progr-2016-2020/Kratkij-obzor-2019.pdf> Access date: 11.04.2021
8. Application 2 to the State Program "Housing Construction" for 2016-2020. [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode : <http://www.government.gov.by /up-load/docs/fileed850ee200e7594d.PDF> Access date: 11.04.2021
9. National Statistical Committee of the Republic of Belarus, Construction and investment in fixed assets. Commissioning of housing. [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode : <https://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/realny-sector-ekonomiki/investitsii-i-stroitelstvo/stroitelstvo/> Access date: 11.04.2021
10. Ministry of Economy of the Republic of Belarus. Consolidated annual report on the implementation of state programs (subprograms), including an assessment of the effectiveness of their implementation in 2016. [Electronic resource]: - Electronic data. - Access mode : <http://www.economy.gov.by/uploads/files/gos-progr-2016-2020/svodnyj-otchet-2016.pdf> Access date: 11.04.2021