

Доступность жилья: международный опыт, современное состояние в Республике Беларусь

Шимановский С.А.

Белорусский национальный технический университет

Жилищная политика в Республике Беларусь занимает ключевую позицию с самого начала получения республикой независимости. Понимая значимость жилищной проблемы в современном белорусском обществе, данная политика фактически «заморозила» основной костяк приоритетов жилищной политики, существовавшей до 1991 года. Как результат, мы видим декларируемую очередь нуждающихся в получении жилья на льготных условиях на уровне 20-25% домохозяйств республики, что ни экономически, ни социально не оправданно. Ограниченность критериев постановки на очередь и дальнейшего оборота социального жилья как рыночного не позволяет развить систему рыночных жилищных отношений и обеспечить доступность жилья для формируемого в Беларуси среднего класса, вынужденного либо ожидать в многолетней очереди получения жилья на льготных условиях (при этом развиваются иждивенческие настроения, поскольку отпадает необходимость в накоплении средств на жилье и дополнительной занятости), либо существенно переплачивать за жильё на коммерческих условиях.

В странах с развитой рыночной экономикой доступность жилья обеспечивается для малообеспеченных граждан за счет социальной аренды (Швеция, Германия), для среднего класса – за счет приемлемых условий ипотеки (до 40 лет под 1-6% годовых) при установлении на рынке стоимости жилья на уровне средней зарплаты за квадратный метр, или 3-4-летней зарплаты за среднюю квартиру (страны Евросоюза, США).

В условиях Беларуси при прогнозируемом сокращении дотирования льготного жилищного строительства приемлемым было бы формирование института социальной аренды при ограничении оборота жилья, получаемого на льготных условиях: введение статуса «социальное жильё»; возможность его продажи не ранее, чем через 10 лет, государству с его последующей продажей через государственные агентства или его выкуп на условиях сформировавшейся рыночной стоимости для снятия статуса «социальное жильё»; сдача в найм социального жилья невозможна, в случае неиспользования такого жилья в течение двух лет собственниками оно продается на условиях его получения (возмещение сумм льготного кредита и удорожания недвижимости) государству. Данный перечень является первичным. Вместе с тем он позволит существенно отрегулировать сферу оборота жилья и повысить его доступность.