

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

КАШПАР Е.А.¹, ГОЛУБОВА О.С.²

¹студент специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация производства»

²к.э.н., доцент, заведующий кафедрой «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Важным показателем социальной защищенности населения является показатель стоимостной доступности жилья. Директивой Президента Республики Беларусь от 04.03.2019 № 8 в ряду приоритетных направлений развития строительной отрасли поставлена задача поддержания средней стоимости квадратного метра жилья, строящегося с государственной поддержкой, в размере, не превышающем среднемесячную заработную плату. Показатель стоимостной доступности жилья является одним из основных показателей уровня благосостояния населения. Целью исследования является оценка экономической доступности жилья с учетом единовременных затрат на его приобретение и периодических затрат на эксплуатацию. Соответствующие расчеты и сравнения позволили сделать следующие основные выводы: 1) жилье является более финансово доступным в Республике Беларусь, чем в Российской Федерации; 2) доступность строительства жилья значительно отличается в зависимости от региона Беларуси; 3) среднестатистический работник тратит более десяти лет своей трудовой деятельности на зарабатывание средств, необходимых для строительства жилья и его содержание в течение всего жизненного цикла объекта недвижимости.

Ключевые слова: стоимостная доступность жилья, финансовая доступность жилья, жизненный цикл объекта, строительство, эксплуатационные затраты, оценка доступности жилья

ASSESSMENT OF HOUSING AFFORDABILITY IN THE REPUBLIC OF BELARUS

KASHPAR E.A.¹, HOLUBAVA V.S.²

¹student of the specialty 1-27 01 01 «Economics and organization of production»

²PhD in Economics, associate professor, Head of the Department
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

An important indicator of social security of the population is the indicator of the cost of housing affordability. The Directive of the President of the Republic of Belarus dated 04.03.2019 No. 8 sets the task of maintaining the average cost per square meter of housing under construction with state support in an amount not exceeding the average monthly salary among the priority directions of the development of the construction industry. The indicator of housing affordability is one of the main indicators of the level of well-being of the population. The purpose of the study is to assess the economic affordability of housing, taking into account the one-time costs of its acquisition and periodic maintenance costs. The corresponding calculations and comparisons allowed us to draw the following main conclusions: 1) housing is more financially affordable in the Republic of Belarus than in the Russian Federation; 2) the cost of housing construction differs significantly depending on the region of Belarus; 3) the average worker spends more than ten years of his working life on raising funds necessary for housing construction and its maintenance throughout the life cycle of the real estate object.

Keywords: housing affordability, financial accessibility of housing, life cycle of the object, construction, operating costs, housing affordability assessment

ВВЕДЕНИЕ

Показатель стоимостной доступности жилья является одним из основных показателей социальной защищенности населения, его уровня благосостояния. Целью исследования является оценка экономической доступности жилья с учетом единовременных затрат на его приобретение и периодических затрат на эксплуатацию. В работе раскрыты подходы к расчету этого показателя, рассмотрена динамика его изменения. Расчетная часть включает оценку стоимости жизненного цикла многоэтажного жилого дома типовых потребительских характеристик на период 50 лет. Предлагается оценивать доступность жилья, учитывая не только единовременные затраты на строительство или приобретение жилья, но и периодические затраты жизненного цикла объектов недвижимости: эксплуатационные затраты, затраты на текущий, капитальный ремонт и в конечном итоге на снос. Такой подход позволяет оценить совокупную стоимость владения жильем. Помимо этого, в работе сравниваются показатели стоимостной доступности жилья в Республике Беларусь и Российской Федерации.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Для расчета стоимости жизненного цикла жилого здания был взят проект двух жилых домов серии М111-90 ОАО «МАПИД» в г. Минске. Класс энергоэффективности зданий «В». Дата ввода в эксплуатацию 1 января 2021 года. Расчет стоимости жизненного цикла выполнен на основании данных проекта, указанных в заключении Государственной экспертизы. Сроки ремонта приняты на основании таблицы В.8 «Периодичность капитального ремонта строительных конструкций и инженерных систем жилых и общественных зданий» СН 1.04.01-2020 «Техническое состояние зданий и сооружений».

Модель проекта в Microsoft Project, отображающая привязку стадий жизненного цикла жилого здания к конкретным временным периодам в совокупности с данными о стоимости работ и затрат приведена на рисунке 1.

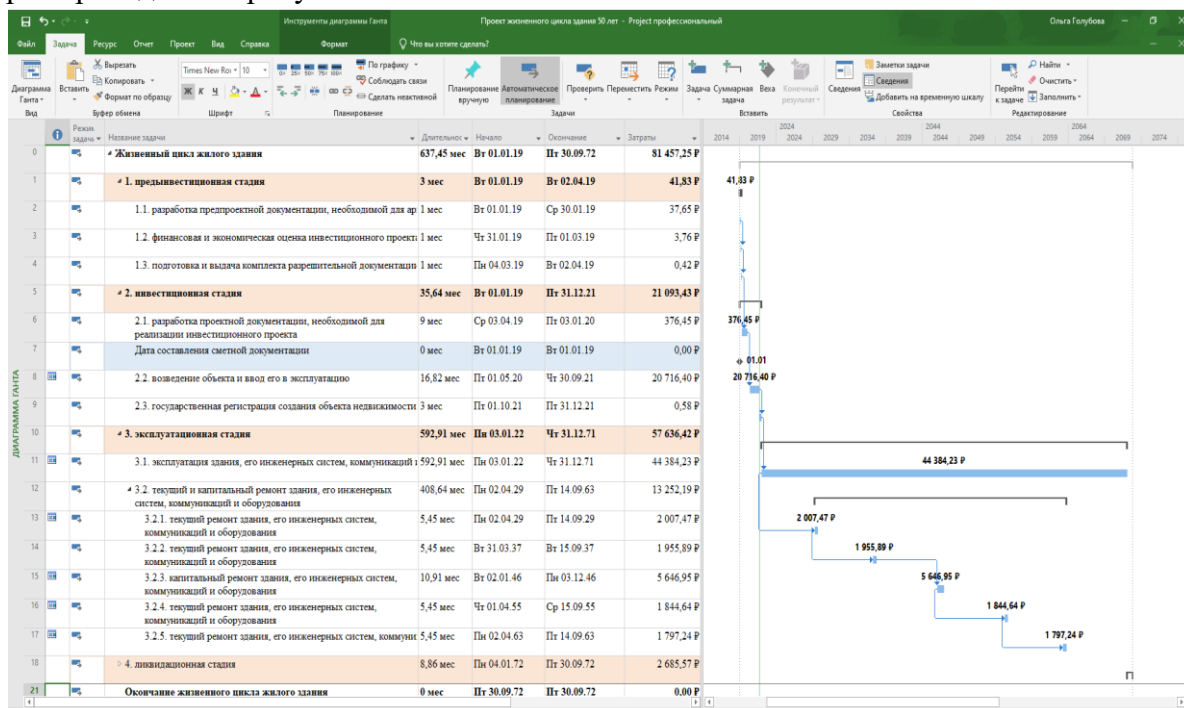


Рисунок 1 – Модель проекта жизненного цикла двух жилых домов серии М111-90 ОАО «МАПИД» в г. Минске

Источник: собственная разработка автора на основании данных проекта

Расчет стоимости жизненного цикла комплекса двух жилых домов серии М111-90 ОАО «МАПИД» в г. Минске, приведенный в таблице 1, выполнялся с учетом двух сценариев оплаты коммунальных платежей: по экономически обоснованным тарифам и по субсидируемым государством тарифам.

Таблица 1. Стоимость жизненного цикла двух жилых домов серии М111-90 ОАО «МАПИД» в г. Минске, белорусских рублей

№ п/п	Наименование показателя	Показатель	Стоимость жизненного цикла, тыс. руб.		Примечание
			по экономически обоснованным тарифам	по субсидируемым государством тарифам	
1	2	3	4	5	6
1	Срок жизненного цикла здания, лет	50			лет эксплуатации
2	Общая площадь жилых помещений здания, м ²	14 852,04			по данным проекта
3	Дата, на которую производятся расчеты	01.01.2021г.			
4	Дата начала строительства здания	май 2020г.			
5	Ставка дисконтирования, %	7,75 %			ставка рефинансирования Национального банка Республики Беларусь по состоянию на 01.01.2021г.
6	Уровень инфляции	7,40 %			Национальный статистический комитет
7	Первоначальная стоимость возведения жилого здания		21 135,257	21 135,257	по данным сводного сметного расчета стоимости строительства
	в том числе:				
7.1	предынвестиционная стадия		41,830	41,830	по данным сводного сметного расчета стоимости строительства
7.2	этап проектирования		376,450	376,450	
7.3	этап строительства		20 716,400	20 716,400	
8	Расходы на оплату коммунальных платежей		963,411	542,101	на жилой дом в год
9	Сумма коммунальных платежей в течение		44 384,234	24 974,537	на 50 лет в текущих ценах с

№ п/п	Наименование показателя	Показатель	Стоимость жизненного цикла, тыс. руб.		Примечание
			по экономически обоснованным тарифам	по субсидируемым государством тарифам	
1	2	3	4	5	6
	всего жизненного цикла				учетом инфляции и дисконтирования
10	Расходы на текущий ремонт, тыс. руб.	0,139	2 060,407	2 060,407	с учетом объема работ по текущему ремонту в расчете на 1 м ² общей площади квартир
11	Расходы на текущий ремонт в течение всего жизненного цикла		7 605,246	7 605,246	один раз в 7-8 лет с учетом инфляции и дисконтирования
12	Расходы на капитальный ремонт и модернизацию, тыс. руб.	0,412	6 125,464	6 125,464	на 1 м ² общей площади жилых помещений здания
13	Расходы на капитальный ремонт и модернизацию в течение всего жизненного цикла		5 646,951	5 646,951	один раз в 25 лет с учетом инфляции и дисконтирования
14	Расходы на снос здания	30%	3 170,289	3 170,289	30 % от стоимости строительства без учета стоимости материалов, изделий, конструкций и оборудования с учетом транспортных расходов на их доставку
15	Расходы на снос здания с учетом окончания жизненного цикла		2 685,567	2 685,567	с учетом инфляции и дисконтирования
16	Итого стоимость жизненного цикла жилого здания		81 457,256	62 047,559	на общую площадь жилых помещений здания
17	Стоимость жизненного цикла		5,485	4,178	на 1 м ² общей площади жилых помещений здания

№ п/п	Наименование показателя	Показатель	Стоимость жизненного цикла, тыс. руб.		Примечание
			по экономически обоснованным тарифам	по субсидируемым государством тарифам	
1	2	3	4	5	6
	в расчете на 1 м² общей площади				
18	Приведенная стоимость жизненного цикла здания		0,110	0,084	на 1 м ² общей площади жилых помещений здания в год

Источник: собственная разработка автора на основании данных проекта

По итогам расчета стоимости жизненного цикла можно сделать вывод, что определяющую роль в стоимости владения жилым помещением играют не единовременные, а эксплуатационные затраты. В зависимости от того, по каким тарифам будут оплачиваться коммунальные платежи, стоимость единовременных затрат на строительство составляет от 25,95 % до 34,06 % стоимости жизненного цикла жилого здания. При этом оплата коммунальных платежей формирует от 40,25 % (по экономически обоснованным тарифам) до 54,49 % (при оплате по экономически обоснованным тарифам) этой стоимости.

Таким образом, как это наглядно показано на рисунке 2, на доступность жилья для населения эксплуатационные затраты оказывают значительно большее влияние, чем единовременные затраты на строительство.

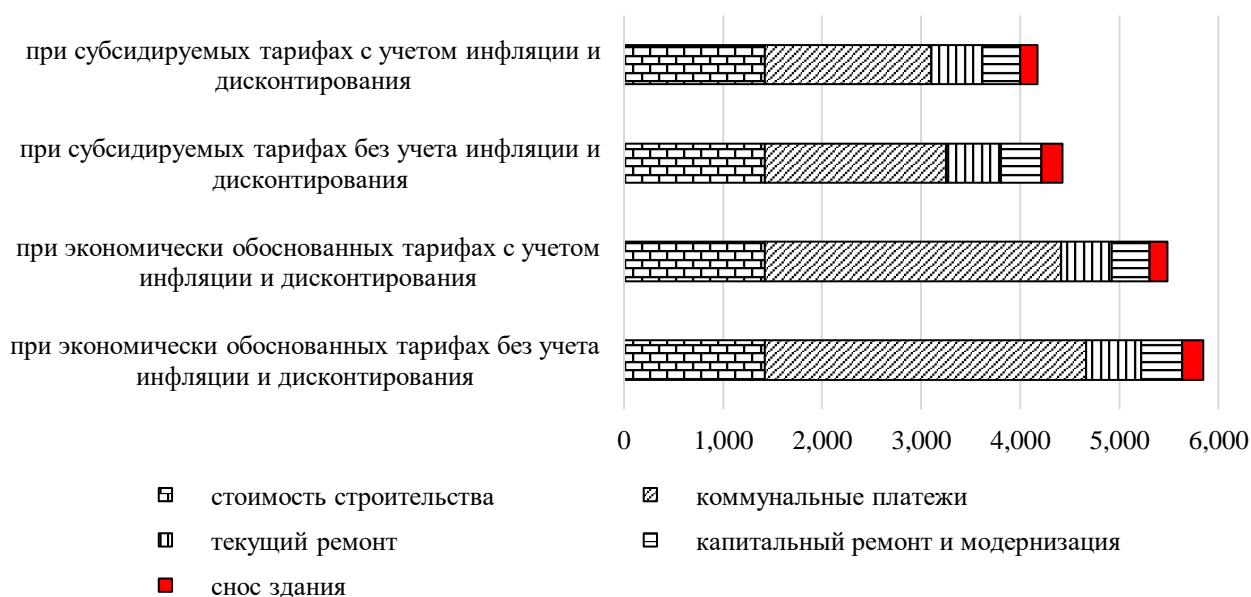


Рисунок 2 – Стоимость жизненного цикла в расчете на 1 м² общей площади двух жилых домов серии М111-90 ОАО «МАПИД» в г. Минске, рублей

Источник: собственная разработка автора на основании данных проекта

Стоимость жизненного цикла жилого здания, в зависимости от его проектного решения, места расположения, природно-климатических характеристик и условий эксплуатации может изменяться. В расчетах учтены проектные характеристики, которые соответствуют требованиям технических нормативных правовых актов.

Оценка доступности жилья может рассчитываться по разным показателям. В Республике

Беларусь принято сопоставлять стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилья и номинальную начисленную среднюю заработную плату. Критерием оценки является соотношение средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилья и среднемесячной заработной платы значение равное единице. Экономический смысл этого показателя заключается в том, что при соблюдении этого соответствия среднестатистический работник за свою среднестатистическую заработную плату может приобрести один м² общей площади жилья в месяц. В зависимости от того, какой площади жилое помещение ему требуется, столько месяцев жизни он потратит, чтобы заработать сумму, необходимую для строительства жилья. Естественно, что реальный срок накопления финансовых ресурсов отличается, так как работник не может все заработанные средства тратить только на накопление средств для строительства жилья. Срок накопления будет отличаться в зависимости от трат, которые будет нести работник на повседневные нужды.

Доступность жилья «по методике ООН-ХАБИТАТ ИДЖ рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному годовому доходу домохозяйства» [3]. Этот показатель определяет количество месяцев, которые нужно отработать среднестатистическому работнику, чтобы собрать сумму, необходимую для приобретения жилья среднестатистических параметров.

В Российской Федерации индекс доступности жилья определяют «как отношение произведения средней стоимости 1 м² на размер социальной нормы жилья к среднедушевым годовым денежным доходам, умноженным на количество работающих в семье» [4]. Этот показатель отражает доступность приобретения жилья не отдельно взятым работником, а семьей. Результат расчетов трактуется как количество лет, необходимых семье, чтобы за счет получаемых доходов обеспечить строительство жилья. Иными словами, показатель соответствует количеству лет жизни, которые трудится семья, чтобы собрать средства, необходимые для строительства жилья.

Если сравнивать значения коэффициента доступности жилья в среднем в Республике Беларусь и в Российской Федерации, то можно заметить, что страны имеют схожие тенденции изменения данного показателя (рисунок 3). Значения коэффициента по Республике Беларусь, рассчитанные за период с 2011 по 2019 годы, в сравнении со значениями коэффициента Российской Федерации [2], наглядно показывают, что на протяжении всего рассматриваемого периода по коэффициенту финансовой доступности жилья Республика Беларусь опережает Российскую Федерацию на 0,2-1,2 года. И хотя в Российской Федерации также наблюдается устойчивый тренд на снижение значения коэффициента финансовой доступности жилья, что отражает положительные тенденции в соотношении стоимости строительства и доходов населения, ни в один из рассматриваемых периодов он не опускался ниже значения в три года.

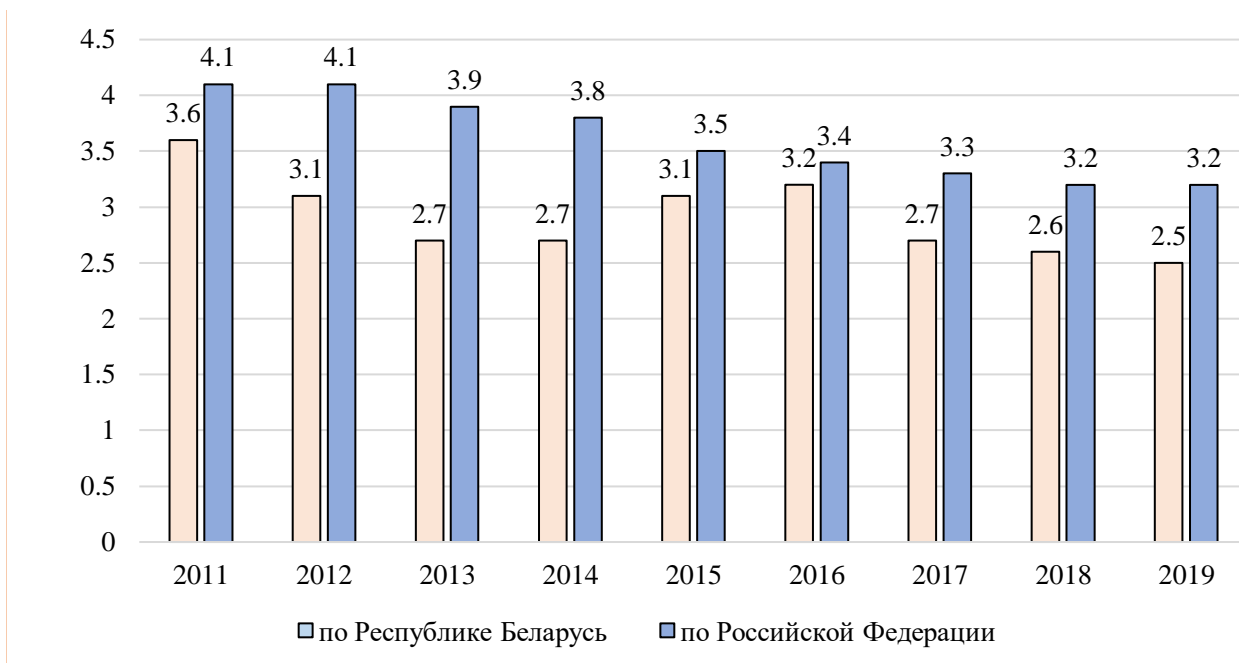


Рисунок 3 – Значение коэффициента финансовой доступности жилья, лет

Источник: собственная разработка авторов на основании данных Национального статистического комитета Республики Беларусь [1]; расчеты Института экономики города [2]

Таким образом, даже несмотря на то, что коэффициент финансовой доступности жилья в Российской Федерации рассчитывается на основании среднедушевых денежных доходов [2] (в то время как понятие «номинальная заработная плата» является его составной частью), коэффициент финансовой доступности жилья в Республике Беларусь на протяжении всего рассматриваемого периода выше. Это говорит о том, что финансовая доступность жилья в Республике Беларусь превосходит тот же показатель в Российской Федерации.

Однако, если рассматривать среднестатистические показатели обеспеченности жилья, то количество человек не будет оказывать влияние на показатель доступности. В этом случае разница между значениями показателей по методике ООН-ХАБИТАТ и принятых в Российской Федерации и Республике Беларусь подходов определяется показателями медианной и средней величин доходов или номинальной начисленной средней заработной платы.

Учитывая, что стоимость владения жильем определяется не только затратами на его приобретение, но и на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, и в конечном счете на разборку существующего жилого здания для строительства нового жилья, автором предлагается показатель доступности жилья рассчитывать, основываясь на оценке стоимости жизненного цикла. Такой подход позволяет оценить стоимостную доступность только не единовременных затраты на строительство, а всего владения жилыми помещениями.

Принимая во внимание, что затраты на эксплуатацию постоянно растут, и по данным Национального статистического комитета Республики Беларусь потребительские расходы домашних хозяйств на жилищно-коммунальные услуги составляют порядка 7,3 %, учет эксплуатационных расходов при оценке стоимостной доступности жилья играет важнейшую роль.

Расчет доступности жилья, выполненный по разным методикам, приведен в таблице 2.

Таблица 2. Показатели доступности жилья, рассчитанные по областям Беларуси и г. Минску в 2020 г.

Наименование показателя	Республика Беларусь	Брестская область	Витебская область	Гомельская область	Гродненская область	г. Минск	Минская область	Могилевская область
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Средняя стоимость строительства 1 м ² общей площади жилья, рублей	1163							
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, рублей	1254,6	954,5	1038,3	1079,4	1062,1	1753,4	1223,5	1010
Соотношение средней стоимости строительства квадратного метра и среднемесячной заработной платы, раз	0,93	1,22	1,12	1,08	1,10	0,66	0,95	1,15
Медианная заработная плата, рублей	944,4							
Срок накопления медианной заработной платы на строительство квартиры среднестатистической стоимости, лет	2,90							
Срок накопления средней начисленной номинальной заработной платы на строительство квартиры среднестатистической стоимости, лет	2,19	2,87	2,64	2,54	2,58	1,56	2,24	2,72
Срок накопления средней начисленной номинальной заработной платы на жизненный цикл квартиры, рассчитанный по экономически-обоснованным тарифам лет	10,31	13,55	12,46	11,98	12,18	7,38	10,57	12,81
Срок накопления средней начисленной номинальной заработной платы на жизненный цикл квартиры, рассчитанный по субсидируемым государством тарифам, лет	7,85	10,32	9,49	9,13	9,28	5,62	8,05	9,75

Источник: собственная разработка автора на основании расчетов

Многообразие методик оценки стоимостной доступности связано с тем, что этот показатель отражает комплекс социально-экономических отношений, имеет множество аспектов, в зависимости от решаемых обществом задач и оказывает существенное влияние на развитие жилищной сферы в целом и строительства жилья в частности.

ВЫВОДЫ

Анализируя рассмотренные данные, можно сделать следующие выводы:

1. Анализ динамики доступности жилья, включающий расчет коэффициентов финансовой доступности жилья (в 2011, 2012, 2015, 2016 годах превысил уровень трех лет и составил 3,59; 3,13; 3,09; 3,23 года соответственно), позволил сделать вывод, что жилье в Республике Беларусь является финансово доступным.

2. Сравнив финансовую доступность жилья в Республике Беларусь и Российской Федерации (коэффициент финансовой доступности Республики Беларусь в период 2011-2019 гг. превышал тот же коэффициент Российской Федерации на 0,5; 1; 1,2; 1,1; 0,4; 0,2; 0,6; 0,6 и 0,7 года соответственно), можно сделать вывод, что жилье является более финансово доступным в Республике Беларусь.

3. Доступность строительства жилья, рассчитанная по методике ООН-ХАБИТАТ ИДЖ с использованием показателя медианной заработной платы, показывает более низкое значение доступности, чем при применении показателя средней начисленной номинальной заработной платы. Это объясняется тем, что медианная заработная плата в 1,33 раза ниже средней начисленной заработной платы.

4. Доступность строительства жилья значительно отличается в зависимости от региона Беларуси. При среднем значении стоимостной доступности строительства жилья по Республике Беларусь в 2,19 года, показатель доступности строительства жилья имеет самое низкое значение в г. Минске, где он составляет 1,56 года. Самое высокое значение этого показателя в Брестской области: 2,87 года. Разница составляет более 50 %.

5. Стоимостная доступность владения жильем на примере многоэтажного жилого дома типовых потребительских характеристик составляет от 5,62 года до 13,55 лет. Значение показателя дифференцировано в зависимости от тарифов, установленных для оплаты коммунальных платежей (экономически-обоснованные или субсидируемые государством) и регионов Беларуси (в зависимости от размера номинальной начисленной среднемесячной заработной платы по региону).

6. Стоимостная доступность владения жилой недвижимостью в среднем по Беларуси при оплате коммунальных платежей по экономически обоснованным тарифам составляет 10,31 года. Это значит, что среднестатистический работник тратит более десяти лет своей трудовой деятельности на зарабатывание средств, необходимых для строительства жилья и его содержание в течение всего жизненного цикла объекта недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://belstat.gov.by/> – Дата доступа: 05.04.2021г.
2. Институт экономики города [Электронный ресурс] – Режим доступа: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_2019.pdf
3. Кузнецов В. И., Кузнецов К. В. К вопросу о методике расчёта и оценке доступности жилья // Россия: тенденции и перспективы развития. 2019. №14-1. Стр. 305-307
4. Рабцевич О.В., Уварова А.А. Доступность жилья в регионах России: анализ и интегральная оценка // Экономика строительства и природопользования. 2020. № 4 (77). стр. 39-49.

REFERENCES

1. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource] - Access mode: <https://belstat.gov.by/> - Access date: 05.04.2021
2. Institute of City Economics [Electronic resource] - Access mode: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_2019.pdf

3. Kuznetsov V. I., Kuznetsov K. V. On the methodology of calculation and assessment of housing affordability // Russia: trends and prospects of development. 2019. No.14-1. pp. 305-307
4. Rabtsevich O.V., Uvarova A.A. Housing affordability in the regions of Russia: analysis and integral evaluation // Economics of construction and environmental management. 2020. No. 4 (77). pp. 39-49.