

ОЦЕНКА ДОСТУПНОСТИ ПОКУПКИ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ДЛЯ РАБОТНИКОВ РАЗНЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ГОЛУБОВА О.С.¹, КОЗЛОВИЧ М.А.², КАЗАНОВИЧ А.С.²

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

²студент специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация производства»
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Оценка доступности покупки и строительства жилья для работников различных видов деятельности зависит от нескольких факторов, включая уровень дохода, рыночные цены на жилье, доступность ипотечных кредитов, географическое расположение и даже структуру предпочтений потребителей. В работе рассчитаны показатели финансовой доступности жилья в Республике Беларусь с дифференциацией по видам экономической деятельности и вариантам приобретения жилья: строительство, покупка на первично 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, доступность, номинальная среднемесячная заработная плата, покупка жилья, строительство жилья.

ASSESSMENT OF THE AVAILABILITY OF PURCHASE AND CONSTRUCTION OF HOUSING FOR WORKERS OF DIFFERENT TYPES OF ACTIVITY

HOLUBAVA V.S.¹, KOZLOVICH M.A.², KAZANOVICH A.S.²

¹PhD in Economics, professor of the Department "Economics, Organization of Construction and Real Estate Management"

²student of specialty 1-27 01 01 "Economics and organization of production"
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

Assessing the affordability of purchasing and building housing for workers in various types of activities depends on several factors, including income level, market prices for housing, availability of mortgage loans, geographic location and even the structure of consumer preferences. The work calculates indicators of financial affordability of housing in the Republic of Belarus, differentiated by type of economic activity and options for purchasing housing: construction, purchase on the primary or secondary market. It is concluded that housing construction is the most attractive option, ensuring financial accessibility of housing for almost all categories of citizens.

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

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная сфера – сложная и многогранная составляющая социальной политики каждого государства. Обеспеченность населения жильем, его финансовая доступность характеризуют уровень развития общества в каждом государстве. Важность и значимость изучения вопросов обеспеченности и финансовой доступности жилья исследовали многие ученые и специалисты. М.М. Минченко, Н.Н. Ноздрина отмечают, что «... понятие доступности жилья должно рассматриваться в широком социально-экономическом контексте, включающем не только

доступность покупки жилья на рынке, но и возможность получения бесплатного социального жилья льготными категориями населения, социальной либо коммерческой аренды жилья, обеспечения жильем военнослужащих и др.» [1]. Поддерживая это утверждение следует отметить, что социальная политика каждого государства многогранна и должна учитывать дифференциацию финансовых возможностей населения, создавая систему государственной поддержки строительства, покупки и содержания жилья социально незащищенными категориями граждан. «Доступность жилья характеризует инвестиционные возможности населения на рынке жилья и представляет собой один из главных индикаторов развития не только рынка жилья и жилищного комплекса, но и является важнейшим параметром динамики экономических систем» [2].

Руди Л. Ю., Тропникова Т. А. определяют, что «решение проблемы обеспечения населения жильем во многом зависит от платежеспособности потребителей, которая в свою очередь определяется динамикой соотношения уровня доходов и цен на жилье. Это соотношение может быть характеризовано как показатель доступности жилья» [3]. Соглашаясь с тем, что финансовая доступность жилья определяется соотношением стоимости жилья и доходами населения разные ученые рассчитывают показатель доступности жилья по разным методикам [4 - 7]. Оценка выполняется соотношением доходов одного человека или семьи. Учитываемые в расчетах доходы могут определяться как средняя заработная плата, среднедушевой доход, с вычетами или без вычетов расходов на проживание, оплату кредитов, ипотеки и др. Стоимость приобретения жилья рассчитывается по ценам первичного или вторичного рынка жилья. Расчеты проводятся с дифференциацией по регионам, социальным группам, категориям нуждающихся в улучшении жилищных условий. Все эти методики обеспечивают анализ аспектов финансовой доступности жилья, акцентируя внимание на те или иные нюансы жилищной политики.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В авторском исследовании для оценки финансовой доступности жилья используется показатель, рассчитываемый соотношением стоимости строительства однокомнатной квартиры и ее приобретения на первичном или вторичном рынке по отношению к номинальной начисленной среднемесячной заработной плате за вычетом прожиточного минимума. Расчеты выполнялись с использованием данных национального статистического комитета Республики Беларусь за февраль 2024 г. с дифференциацией по разным видам экономической деятельности.

Рассмотрим показатели номинальной начисленной среднемесячной заработной платы за февраль 2024 г. и номинальной начисленной среднемесячной заработной платы за вычетом прожиточного минимума по разным сферам деятельности, которые приведены в таблице 1.

Таблица 1 - Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата и номинальная начисленная среднемесячная заработная плата за вычетом прожиточного минимума работников разных видов экономической деятельности за февраль 2024 года

Вид экономической деятельности	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата, рублей		Отклонение от среднего по стране
	всего	за вычетом прожиточного минимума	
Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты	1035,2	628,5	51,10%
Деятельность библиотек, архивов, музеев и прочая деятельность в области культуры	1181,0	774,3	58,30%
Услуги по общественному питанию	1458,4	1051,7	71,99%
Образование	1489,3	1082,6	73,52%

Розничная торговля, за исключением торговли автомобилями и мотоциклами	1614,1	1207,4	79,68%
Здравоохранение	1736,5	1329,8	85,72%
Гражданское строительство	2185,2	1778,5	107,87%
Деятельность в области телекоммуникаций	2811,1	2404,4	138,77%
Научные исследования и разработки	2884,6	2477,9	142,40%
Финансовая и страховая деятельность	3411,7	3005,0	168,42%
Горнодобывающая промышленность	3508,7	3102,0	173,21%
Деятельность пассажирского воздушного транспорта	4521,3	4114,6	223,20%
Информационные технологии и деятельность в области информационного обслуживания	7207,5	6800,8	355,80%
В среднем по Республике Беларусь	2025,7	2432,4	100,00%

Источник: составлено авторами на основании [8].

Анализируя данные, приведенные в таблице 1, можно отметить высокую степень неравномерности номинальной начисленной среднемесячной заработной платы в зависимости от видов экономической деятельности. Разброс значений составляет от 51,10 % до 355,80 % средней по Республике Беларусь величины.

По данным Национального статистического комитета средний уровень обеспеченности жильем в Республике Беларусь составляет 28,9 м² в расчете на одного жителя (в городах 26,3 м², а в сельской местности 38,4 м²) [8]. Учитывая это для расчета финансовой доступности жилья примем однокомнатную квартиру, общей площадью 28 квадратных метров.

По данным Национального статистического комитета по состоянию на февраль 2024г. 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 была в размере 1 412 рублей [8]. На основании этих данных можно сделать вывод, что стоимость покупки однокомнатной квартиры в 2,3 раза больше стоимости строительства этой квартиры. Не вдаваясь в подробности того, как складывается такая разница проанализируем финансовую доступность жилья отдельно для условий его строительства и приобретения на первичном и вторичном рынке.

С учетом того, что для расчетов принята общая площадь в размере 28 м², 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, занятым в разных сферах экономики для сбора средств, достаточных для покупки и строительства однокомнатной квартиры. Итоговые данные приведены в таблице 2.

Таблица 2 - Количество лет трудовой деятельности, необходимых для сбора средств, достаточных для приобретения и строительства квартиры в Республике Беларусь для работников, занятых разными видами экономической деятельности

Вид экономической деятельности	Количество лет трудовой деятельности, необходимое на		
	покупку однокомнатной квартиры		строительство однокомнатной квартиры
	на первичном рынке	на вторичном рынке	
Информационные технологии и деятельность в области информационного обслуживания	1,2	1,1	0,5

Деятельность пассажирского воздушного транспорта	1,9	1,8	0,8
Горнодобывающая промышленность	2,6	2,4	1,1
Финансовая и страховая деятельность	2,7	2,5	1,1
Научные исследования и разработки	3,3	3	1,3
Деятельность в области телекоммуникаций	3,4	3,1	1,4
Гражданское строительство	4,6	4,2	1,8
Здравоохранение	6,2	5,7	2,5
Розничная торговля, за исключением торговли автомобилями и мотоциклами	6,8	6,2	2,7
Образование	7,5	6,9	3
Услуги по общественному питанию	7,8	7,2	3,1
Деятельность библиотек, архивов, музеев и прочая деятельность в области культуры	10,6	9,7	4,3
Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты	13	12	5,2
В среднем по Республике Беларусь	5,5	5,0	2,1

Источник: составлено авторами на основании [8].

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

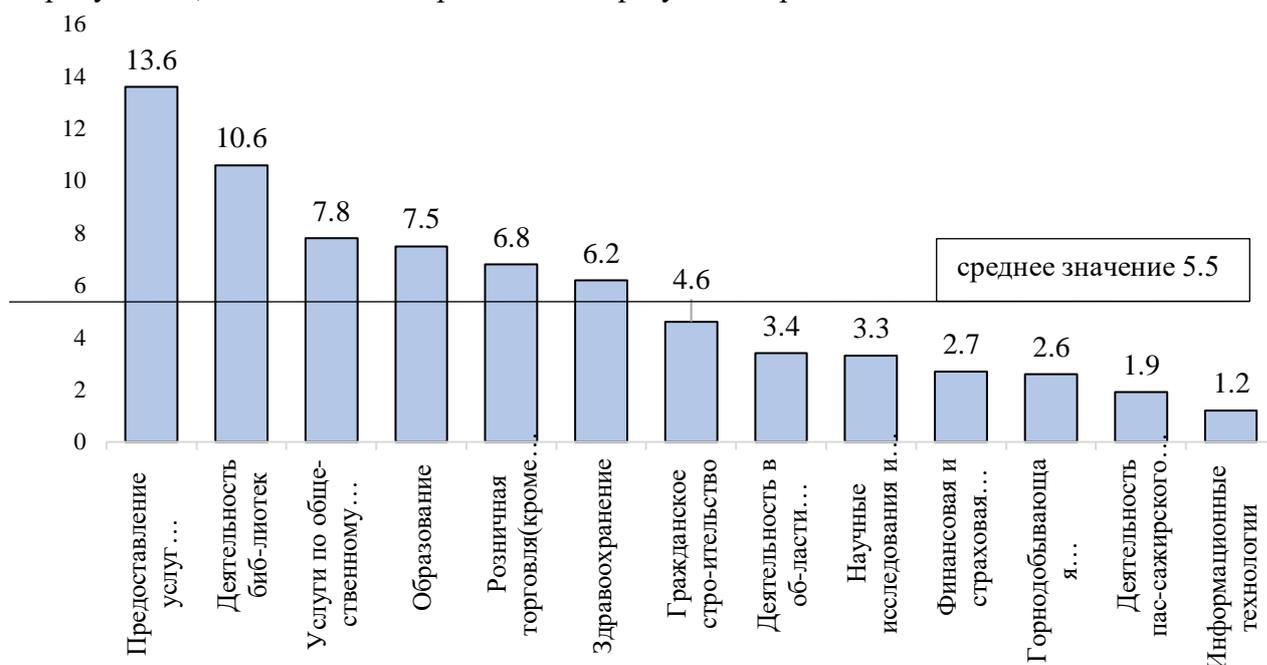


Рисунок 1- Количество лет трудовой деятельности, необходимых на покупку однокомнатной квартиры на первичном рынке жилья в Республике Беларусь

Источник: собственная разработка авторов

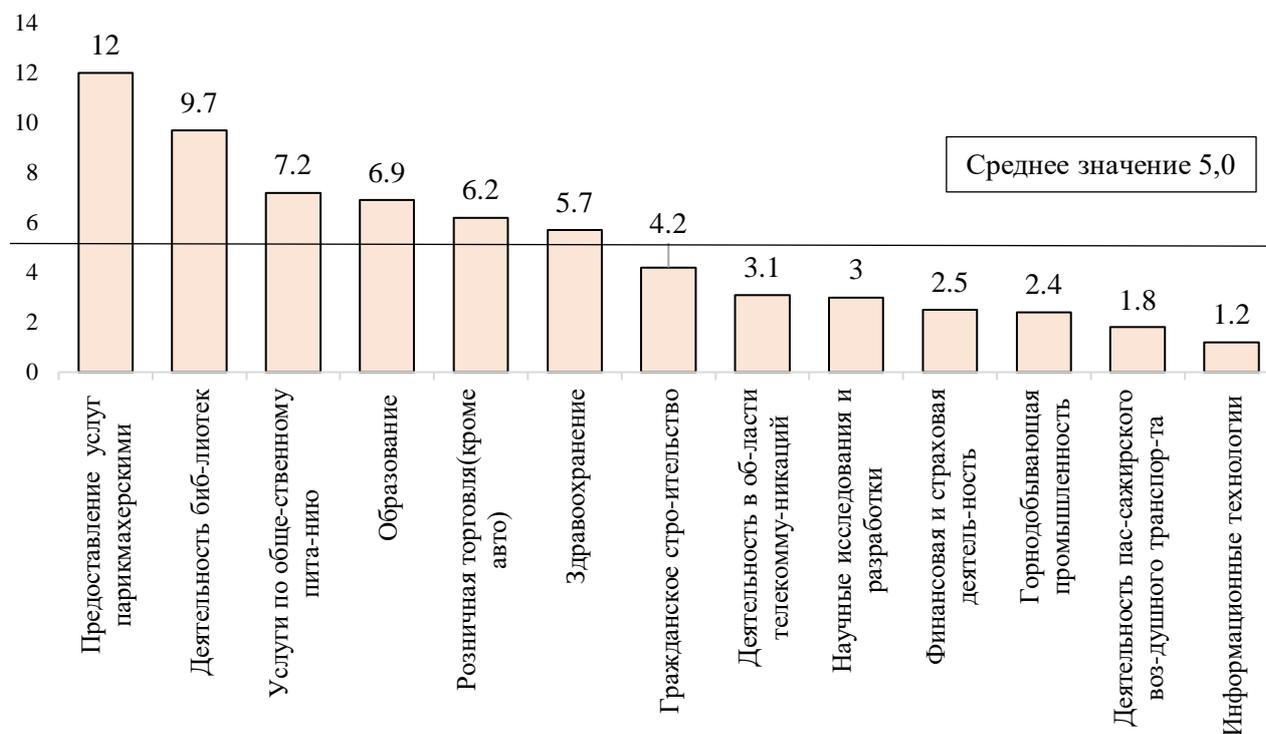


Рисунок 2 - Количество лет трудовой деятельности, необходимых на покупку однокомнатной квартиры на первичном рынке жилья в Республике Беларусь
 Источник: собственная разработка авторов

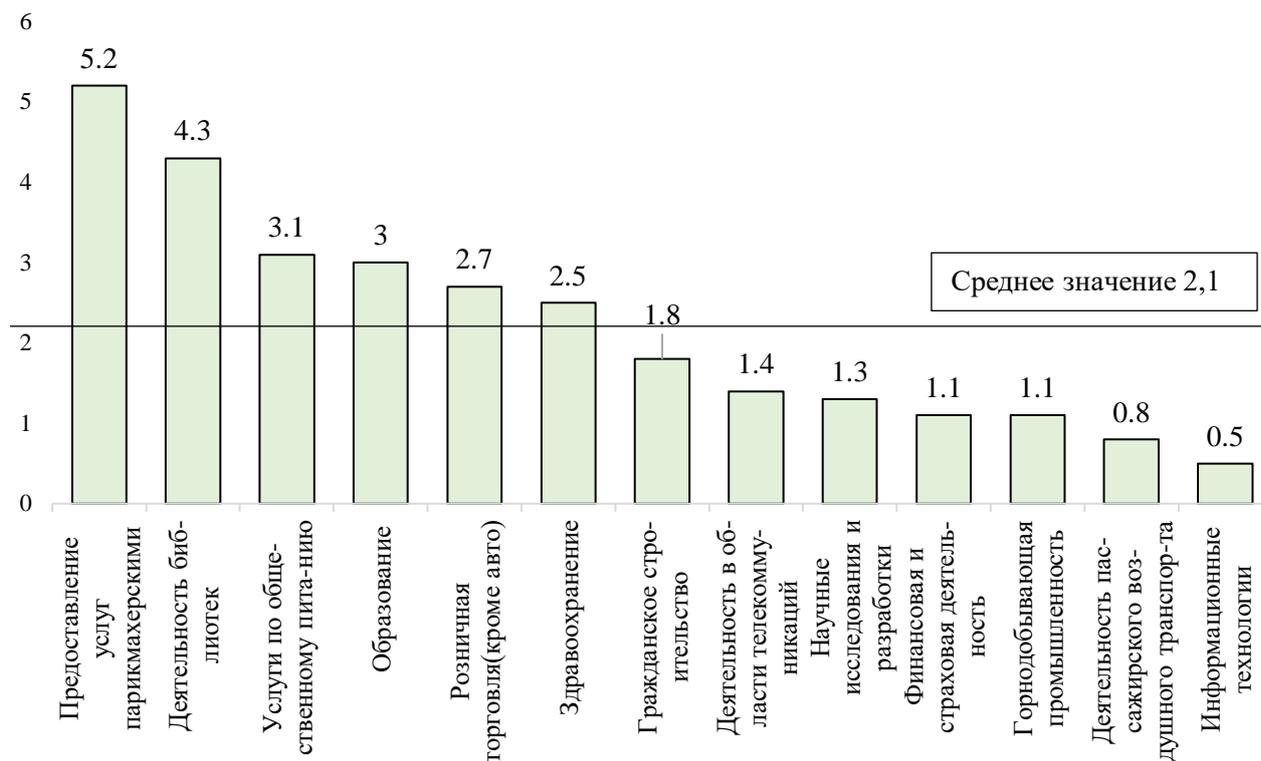


Рисунок 3- Количество лет трудовой деятельности, необходимых на строительство однокомнатной квартиры в Республике Беларусь
 Источник: собственная разработка авторов

По результатам вычислений можно сделать вывод, что наибольший период трудовой деятельности, обеспечивающий получение номинальной начисленной заработной платы за вычетом прожиточного минимума необходим людям, работающим в сфере предоставления услуг

парикмахерскими и салонами красоты - 13 лет на покупку квартиры на первичном рынке, 12 лет на покупку однокомнатной квартиры на вторичном рынке и 5,2 года на строительство однокомнатной квартиры. Следующей идет сфера деятельности библиотек, архивов, музеев и прочей деятельности в области культуры 10,6; 9,7; 4,3 года трудовой деятельности соответственно.

Сферы образования, здравоохранения, услуг по общественному питанию, розничной торговли, за исключением торговли автомобилями и мотоциклами находятся в одном диапазоне доходов. Также видно, что работникам в сфере образования необходимо в 6 раз больше лет трудовой деятельности, чем работникам, занятым в сфере информационных технологий.

Наименьшее количество лет трудовой деятельности необходимо людям, работающим в сферах пассажирского воздушного транспорта, финансовой и страховой деятельности, горнодобывающей промышленности, в сфере научных исследований и разработок и информационных технологий.

ВЫВОДЫ

Стоимость строительства жилья для лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сформированная на уровне 1412,0 рублей за 1 м² общей площади, обеспечивает финансовую доступность жилья. В мировой практике критерием финансовой доступности жилья является трехлетний срок накопления среднемесячной заработной платы. Руководствуясь этим критерием, можно сказать, что в Республике Беларусь строительство жилья является финансово доступным для граждан, занятых во всех рассматриваемых видах экономической деятельности, кроме тех, кто оказывает услуги по общественному питанию, услуг парикмахерскими и салонов красоты, библиотек, архивов, музеев и занят прочей деятельностью в области культуры.

Дополнительно отметим, что директивой Президента Республики Беларусь от 4 марта 2019 года № 8 предусмотрено «поддержание средней стоимости квадратного метра жилья, строящегося с государственной поддержкой, в размере, не превышающем среднемесячную заработную плату» [9], что обеспечивает соблюдение критериев финансовой доступности жилья.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Минченко, М. М., Ноздрина, Н. Н. Динамика доступности жилья для населения России в 2008-2014 гг. // Проблемы прогнозирования. – 2017. – №. 2. – С. 89-105.
2. Рабцевич, О. В., Уварова, А. А. Доступность жилья в регионах России: анализ и интегральная оценка // Экономика строительства и природопользования. – 2020. – №. 4 (77). – С. 39-49.
3. Руди, Л. Ю., Тропникова, Т. А. Методические подходы к определению показателя доступности жилья и их применение // Сибирская финансовая школа. – 2006. – №. 4. – С. 27-33.
4. Белоусов, А. Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья // Russian Journal of Economics and Law. – 2019. – №. 1. – С. 935-947.
5. Голубова, О. С. Оценка финансовой доступности жилья в Республике Беларусь // «Фотинские чтения-2021» (осеннее собрание). – 2022. – С. 9-14.
6. Абрамова, О. М. Вопосы доступности жилья для граждан России и пути их решения // Микроэкономика. – 2013. – №. 4. – С. 75-78.
7. Овсянникова, Т. Ю., Салагор, И. Р. Формирование региональных систем жилищного лизинга на основе развития специализированных финансовых институтов // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2013. – №. 1 (21). – С. 102-112.
8. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://belstat.gov.by/> – Дата доступа: 06.04.2024.
9. О приоритетных направлениях развития строительной отрасли: Директива Президента Республики Беларусь 4 марта 2019 г. № 8 // iLex [Электронный ресурс]: ООО «ЮрСпектр», – Минск, 2024.

REFERENCES

1. Minchenko, M. M., Nozdrina, N. N. Dynamics of housing affordability for the Russian population in 2008-2014 // *Forecasting problems*. – 2017. – No. 2. – pp. 89-105.
2. Rabtsevich, O. V., Uvarova, A. A. Housing affordability in the regions of Russia: analysis and integral assessment // *Economics of construction and environmental management*. – 2020. – No. 4 (77). – pp. 39-49.
3. Rudi, L. Yu., Tropnikova, T. A. Methodological approaches to determining the indicator of housing affordability and their application // *Siberian Financial School*. – 2006. – No. 4. – pp. 27-33.
4. Belousov, A. L. Development of mortgage lending and questions of methodology for determining housing affordability // *Russian Journal of Economics and Law*. – 2019. – No. 1. – pp. 935-947.
5. Holubava, V. S. Assessing the financial affordability of housing in the Republic of Belarus // “Fotin Readings-2021” (autumn meeting). – 2022. – P. 9-14.
6. Abramova, O. M. Issues of housing affordability for Russian citizens and ways to solve them // *Microeconomics*. – 2013. – No. 4. – pp. 75-78.
7. Ovsyannikova, T. Yu., Salagor, I. R. Formation of regional housing leasing systems based on the development of specialized financial institutions // *Bulletin of Tomsk State University. Economy*. – 2013. – No. 1 (21). – P. 102-112.
8. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. — Access mode: <http://belstat.gov.by/> — Access date: 04/06/2024.
9. On priority directions for the development of the construction industry: Directive of the President of the Republic of Belarus March 4, 2019 No. 8 // *ilex* [Electronic resource]: LLC "YurSpectr", - Minsk, 2024.