

УДК 332.834.13:336.77(476)

КРЕДИТОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СИСТЕМЕ ПРИОРИТЕТОВ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

А.И. Лученок

Институт экономики НАН Беларуси

Для обеспечения прироста валовых показателей и повышения уровня жизни населения в белорусской экономике отдается приоритет жилищному строительству. Именно эта отрасль обеспечивает относительно высокие показатели динамики ВВП страны. В 2009 г. по сравнению с 2008 г. ввод в действие жилья увеличился на 14,6%. За 2009 г. обеспечен ввод в действие 5,84 млн. кв. метров общей площади жилья, из них в городах – 3,68 млн. кв. метров, в сельской местности и ма-

лых городских поселениях – 2,16 млн. кв. метров (табл. 1). Указом Президента Республики Беларусь от 7 декабря 2009 г. №595 «Об утверждении важнейших параметров прогноза социально-экономического развития Республики Беларусь на 2010 год» определен объем ввода жилья в Республике Беларусь в 2010 г. в размере 6,96 млн. кв. метров общей площади или на 19,2% больше по сравнению с 2009 г.

Таблица – Ввод в эксплуатацию общей площади жилых помещений в 2008–2009 гг.

Показатели	2008	Прогноз 2009 год	2009		
			тыс. кв. м	% к зада- нию 2009	изменение к 2008, +,-
Ввод в эксплуатацию жилья, тыс. кв. м	5102,8	5800	5849	100,8	746,2
в том числе: в городах	3646	3992	3680,6	92,2	34,6
в сельской местности и малых городских поселениях	1456,8	1808	2033,8	112,5	711,6

При всей важности проблемы стимулирования жилищного строительства, возникают определенные проблемы в его финансировании. Менее половины (46,8%) введенного жилья в 2009 г. было построено за счет средств населения, 43,9% введено за счет банковских ссуд. Причем основная часть кредитов имела льготный характер и субсидировалась из бюджета. По расчетам специалистов ОАО «АСБ Беларусбанк» размер компенсации банку издержек по льготному кредитованию со стороны бюджета в 2009 г. по вновь выданным кредитам составил 213,7 млрд. руб., а суммарный объем компенсации по льготным кредитам, выданным до 2010 г. – 715,7 млрд. руб. Если в 2008 г. на компенсацию банкам процентов по льготным кредитам, выданным на жилищное строительство в целом по стране, из бюджета было направлено 500 млрд. руб., то в 2010 г. на эти цели планируется использовать 1,33 трлн. руб. В результате усиливается льготирование определенной группы населения за счет перераспределения доходов бюджета страны.

Особое внимание к развитию жилищного строительства фактически привело к тому, что в экономике Республики Беларусь приоритет отдается не развитию инновационных отраслей, способных обеспечить выпуск продукции на экспорт и тем самым решить проблему внешнего долга страны, а отрасли, развитие которой фактически усугубляет проблему отрицательного торгового сальдо: при строительстве и обустройстве жилья в Беларуси растет импорт (по данным Национального банка, импортостоемость жилищного строительства с учетом косвенных факторов, составляет 27%). При этом практически отсутствует экспорт – иностранцы пока покупают мало жилья в нашей стране. Поэтому темпы строительства жилья напрямую отрицательно влияют динамику внешней задолженности страны.

Обращает на себя внимание опережающий ввод жилья в Минске и Минской области (рис. 1). Тем не менее, имеются предложения по увеличению размеров квартир до стандартов передовых европейских стран (Швеции, Франции) и волевому доведению ежегодного строительства 1 кв. метра жилья на одного минчанина (сейчас – 0,66 кв. метра).

В целом разделяя желание в максимальной степени обеспечить жителей столицы комфортными квартирами, вынуждены отметить, что возможности строительства жилья зависят в первую очередь от уровня экономического развития страны. В 2009 г. валовой внутренний продукт (ВВП) на душу населения по паритету покупательной способности составлял в Беларуси 10841 долл. США. В рекомендованных в качестве образца Швеции этот показатель достиг 36712 долл. (в 3,4 раза больше белорусского), Франции – 33674 долл. (в 3,1 раза больше). Это означает, что указанные высокоразвитые государства имеют минимум в три раза больше экономических возможностей для жилищного строительства по сравнению с нашей страной и они могут себе позволить в год строить 1 кв. метр жилья на одного жителя.

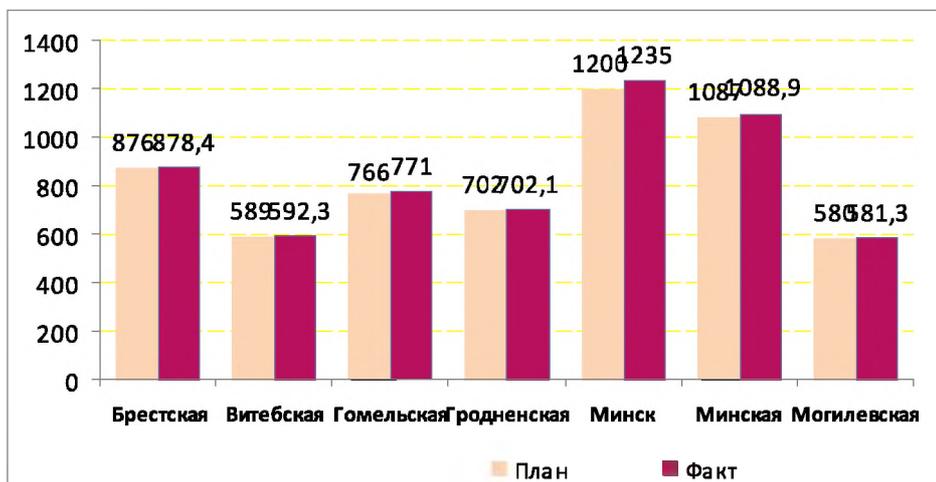


Рисунок – Ввод в эксплуатацию общей площади жилых домов за 2009 г. в разрезе регионов в Республики Беларусь

Следует учесть, что наряду с непосредственным строительством жилья необходимо вкладывать значительные средства в создание инженерной и социальной инфраструктуры на застраиваемых территориях. К сожалению, на этот аспект обращается недостаточно внимания. В результате в новых микрорайонах испытывается серьезный дефицит детских садов, школ, больниц, поликлиник и спортивных сооружений. Обеспеченность ими многократно отстает от установленных социальных нормативов. Считаем целесообразным бюджетные средства направлять, прежде всего, на строительство объектов социальной инфраструктуры в соответствии с социальными стандартами. И, лишь обеспечив выполнение этих стандартов, следует рассматривать возможность выделения бюджетных ресурсов на поддержку высоких темпов жилищного строительства.

Учитывая необходимость значительного вложения дополнительных бюджетных средств, многие государства, имеющие на душу населения ВВП выше белорусского, подходят взвешенно к наращиванию жилищного строительства. Так, Литва и Латвия по уровню ВВП опережают Беларусь соответственно в 1,6 и 1,5 раза, но по обеспеченности жильем находятся примерно на белорусском уровне (Беларусь – 23,2 кв. метров, Литва – 23,0, Латвия – 23,9 кв. метров). В этих странах руководствуются экономической логикой и не пытаются решить посткризисные проблемы путем чрезмерного стимулирования жилищного строительства.

Еще сложнее для Беларуси ситуация с доходами населения, за счет которых и должно строиться жилье. В рекомендованной в качестве образца для строительства Франции среднемесячная номинальная заработная плата наемных работников в 2006 г. составляла 2614 евро, в то время как в Беларуси – всего 207 евро (по курсу Национального банка на конец 2006 г.). То есть доходы белорусского населения в 12,6 раза ниже, чем во Франции, что свидетельствует о слабых возможностях белорусских домашних хозяйств в финансировании жилищного строительства. Во второй рекомендуемой стране – Швеции минимальная недельная заработная плата на начало 2010 г. составляла 370 евро, в то время как в Беларуси не недельная, а месячная минимальная заработная плата равна всего 64 евро. Это также характеризует серьезное отставание доходов белорусского населения от финансовых возможностей ведущих европейских стран.

Общая задолженность населения по всем жилищным кредитам на 1 января 2010 г. достигла 10,26 трлн. бел. руб., увеличившись за 2009 г. в 1,55 раза. Чрезмерный упор на кредитование жилищного сектора, пусть даже по льготным процентным ставкам, ведет к серьезным проблемам для домашних хозяйств. Из-за необходимости погашения задолженности по ссудам и выплаты процентов удельный вес потребительских расходов снизился за 2009 г. с 77,6% до 75,4%, при этом сократилась доля расходов не только на приобретение непродовольственных товаров (с 35,5 до 34,8%), но и на покупку продуктов питания – с 41,2 до 40,2%. В складывающейся ситуации неудивительно, что величина проблемных кредитов, выданных физическим лицам, на 1 февраля 2010 г. выросла по сравнению с началом 2009 г. в 4,3 раза. Поэтому в зарубежных странах с относительно невысоким уровнем ВВП на душу населения не форсируют жилищное строительство за счет его чрезмерного кредитования. В Польше, например, среднемесячная номинальная заработная плата наемных работников в 2008 г. составляла 2944 злотых или 718 евро (в 3,5 раза выше белорусской), а обеспеченность жильем ниже, чем в нашей стране (22,2 кв. метра).

Альтернативой сложившейся системе льготного кредитования могло бы стать развитие ипотечной системы. Но в республике до сих пор не действует всесторонняя система залога жилья при кредитовании его строительства. Указом Президента Республики Беларусь от 14.04.2000 г. №185 предусмотрено, что ОАО «АСБ Беларусбанк» выдает льготные кредиты под залог строящегося жилья. Однако этот залог пока носит чисто формальный характер, поскольку реализовать его в случае неплатежеспособности кредитополучателя банк не может.

Перспективным механизмом финансирования жилищного строительства может стать система жилищных строительных сбережений. Для ее распространения необходимо принятие соответствующего закона, регулирующего величину процентных ставок, а также предусматривающего возможность начисления государственных премий участникам данной системы.

В качестве одного из вариантов решения жилищной проблемы следует рассматривать строительство жилья для сдачи в аренду. Эта практика широко распространена в зарубежных странах, где от 40 до 60% населения живет именно в снятых в наем, а не личных квартирах. В Беларуси строительство домов-малосемеек, в которых квартиры будут сдаваться в аренду по доступным ценам, может полностью окупиться в течение 10–15 лет. Начинать можно со строительства нескольких домов и их заселения, а собираемую арендную плату направлять на строительство новых домов. В связи с этим целесообразно пересмотреть государственную стратегию поддержки малообеспеченных семей, помогая им арендой муниципального жилья по льготным ставкам, а средне- и высокодоходным домашним хозяйствам предоставлять возможность строить квартиры на рыночных условиях. Такое изменение порядка финансирования очистит очереди нуждающихся в жилье от лиц, злоупотребляющих установленными правилами и строящих за счет льготных кредитов по несколько квартир, позволит более рационально расходовать средства домашних хозяйств и создаст условия для выделения дополнительных бюджетных средств для инновационного развития страны и увеличения экспортного потенциала.