

УДК 332.834

**ОПТИМИЗАЦИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Е.Г. Одынец, 3 курс

Научный руководитель – С.В. Чернорук, ст. преподаватель

Полесский государственный университет

В отечественной практике при плановой экономике основными являлись государственное жилищное строительство и строительство жилья предприятиями и организациями для своих работников, тогда как кооперативная и индивидуальная застройка в городах играли незначительную роль. С переходом на рыночные основы и сокращением бюджетного финансирования жилищного

строительства и обеспечения населения жильем, основным источником инвестиций в жилищное строительство стали собственные сбережения населения. Однако, низкий уровень платежеспособности основной части населения обуславливает поиск новых источников финансирования строительства жилья.

Механизм функционирования жилищного строительства определяется зависимостью таких его основных параметров, как стоимость жилищных услуг цена, объемы строительства жилья и наличный жилищный фонд, сложившихся под воздействием факторов спроса и предложения. Решение жилищной проблемы осуществляется по трем направлениям: льготные и малоимущие, средний класс и высокодоходная группа населения.

В Республике Беларусь осуществляется множество программ по льготному кредитованию и предоставлению жилищной площади, разным слоям населения. Примером могут послужить программы на основании: указа Президента Республики Беларусь льготный кредит в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений», «О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений» от 29 ноября 2005 г. № 565 с изменениями от 01.03.2007.

Наиболее актуальными проблемами, финансирования жилищного строительства в Республике Беларусь являются:

- наращивание объемов ввода жилья и придание этому процессу устойчивого характера на основе расширения источников и обеспечения ритмичного финансирования;
- выполнение обязательств по обеспечению жильем групп населения, для которых утверждены целевые программы инвалидов и участников Великой отечественной войны, военнослужащих, уволенных в запас или ушедших в отставку, участников ликвидации последствий аварии на ЧАЭС, воинов–интернационалистов;
- увеличение объемов индивидуального жилищного строительства по ценам, доступным широким слоям населения, поиск новых форм организации строительного производства, а также новой системы организации финансовых потоков, основанной на условиях долгосрочного накопления средств населения;
- реализация мер по социальной защите малообеспеченных слоев населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий, развитие и совершенствование механизмов субсидирования и кредитования жилищного строительства.

Внебюджетное финансирование рассчитано на две категории граждан: на людей с высоким уровнем доходов и тех, кто строит жилье за личные средства, но использует государственную поддержку. Внебюджетное финансирование строительства развивается в Беларуси не очень быстрыми темпами. Так как главными бюджетными источниками финансирования являются собственные средства граждан и средства предприятий и организаций, наибольшее развитие данная форма жилищного строительства получила в областях наибольшей экономической активности населения и субъектов в крупных городах. На периферии этот вид финансирования жилищного строительства почти не развивается, так как население там не имеет достаточно для участия во внебюджетных программах финансовых средств и потому что покупка жилья на вторичном рынке там обходится дешевле.

Согласно статистических данных, на 01.12. 2013 г в Республике Беларусь жилищной очереди на получение жилья 612,5 тыс. семей. Уменьшение очереди на жилье происходит не за счет активного строительства, а за счет демографических проблем.

Наибольшее развитие получила система краткосрочного финансирования строительства, известная, как долевое строительство. Долевое строительство жилья осуществляет, как управления капитального строительства городов, так и негосударственные фирм и предприятий. Оплата за строящееся жилье в данной системе осуществляется в несколько шагов: часть при заключении договора до начала строительства и часть – во время строительства.

Процентное соотношение сумм, которые нужно оплачивать на всех шагах инвестиционного цикла, может быть разным. Главной проблемой долевого жилищного строительства является невозможность выявления финальной стоимости жилья из-за инфляционных процессов. Еще одной разновидностью системы краткосрочного финансирования жилищного строительства является целевой облигационный жилищный займ, программа которого осуществляется в городе Минске.

Система среднесрочного финансирования, предполагает оплату строящегося жилья за 3–4 года. Эта система очень схожа с классической схемой долевого строительства с поэтапной оплатой жилья.

Большинство жилых систем относят к смешанному типу, когда рыночный механизм обеспечения жильем не исключает государственной или коммунальной участия. Как показывает опыт, в большинстве стран жилой комплекс является объектом экономического и административного регулирования с использованием различных форм финансирования.

Поскольку средний класс занимает в обществе ведущее место, возникает возможность покупать новое жилье в кредит на основе предложений развитого жилищного рынка и стабильности банковской системы, которая позволяет развивать рынок ипотечных кредитов. Но примерно 20 % населения социально незащищенные и получают практически бесплатное коммунальное жилье.

Проанализировав данные по жилищному строительству, автор, выделяет следующие проблемы:

1. Неполное обеспечение жильём и неравномерность его распределения между потребителями и по территории;
2. недостаточность таких финансовых механизмов, как система жилищных строительных сбережений и ипотека, а также жилья для предоставления в наем;
3. Недостаток инвестирования в жилищное строительство.

По мнению авторов, вышеуказанные проблемы могут быть устранены следующим образом:

1. Пересмотрение некоторых пунктов жилищном кодексе Республики Беларусь (о лицах нуждающихся в льготном жилье);
2. Увеличить количество и объемы государственных программ по выдаче жилья нуждающимся, например молодым и многодетным семьям;
3. Создание благоприятного инвестиционного климата в Республике Беларусь.
4. Расширить жилищный фонд за счет строительства жилья в сельской местности и в пригородах. Таким образом, можно немного разгрузить большие города, увеличить приток жителей в сельскую местность и обеспечить достойные условия жизни населения.

Список использованных источников

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 22 марта 1999 г. N 248–З. НЦПИ, 2008.
2. Щеглова О.Ю. Становление жилищного строительства на общегосударственном и региональном / Щеглова О. Ю. // Экономическое пространство. – 2009. – №24. – С. 96–105. \
3. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://belstat.gov.by> – Дата доступа: 18.11.2013
4. Постановление Советов министров Республики Беларусь «О концепции строительства(реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь » от 22.02.2008№ 262 в редакции постановления министров РБ от 08.05.2013 г. № 356.