

Секция «3. Современные реалии мировой экономики»

Предпосылки становления жилищного рынка в странах СНГ.

Лазарова Лариса Борисовна

Доктор наук

Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова,

Экономический факультет, Владикавказ, Россия

E-mail: LLbLazarova@mail.ru

Так же, как и в России в странах СНГ остро стоит жилищная проблема. И связано это, прежде всего, с низким уровнем обеспеченности жильем населения, что способствует росту социально-политических проблем. Этот процесс, продолжающийся все постсоветское время, уже на протяжении двух десятилетий, еще больше усугубился из-за развала жилищного сектора и фактического банкротства государства в сфере обеспечения жильем и связанными с ним услугами.

Одна из наиболее острых проблем, стоящих перед странами СНГ, заключается в осуществлении жилищных реформ, которые могли бы улучшить показатели жилого сектора и повысить возможности обеспечения доступным жильем, включая использование социального арендного жилого фонда населением, перед которым стоят проблемы приобретения жилья на рынке.

Например, Конституции Украины предусмотрено право каждого гражданина на жилье, и государство берет на себя обязанность обеспечить условия для покупки, постройки или взятия в аренду жилья.

На Украине создан так называемый «Жилищный фонд социального назначения». За счет средств этого фонда предоставляется жилье гражданам, нуждающимся социальной защиты. В состав социального жилищного фонда входят жилые помещения в социальных общежитиях, квартиры в многоквартирных домах, а также одноквартирные дома. Социальное жилье предоставляется на платной основе, часть которой оплачивается нанимателем, а остальная субсидируется государством. Право на получения жилья имеют граждане, для которых социальное жилище является единственным местом жительства. Сформированы две очереди на получения жилья: первоочередная и внеочередная, а постановкой на учет занимаются органы местного самоуправления. В настоящее время обсуждается вопрос строительства доступного жилья. Государство потратит на эти цели 0,5% от ВВП. Предполагается, что цена квадратного метра такого жилья будет ниже рыночной. Механизм его приобретения включает 70% средств населения, которые оно сможет взять кредит под 15% годовых, и 30% помощь государства. Ежемесячно семья будет платить за жилье 1,4 тыс.гривен в течение 20 лет. Стоимость такого жилья составит 600 долларов за кв. метр. Максимальная площадь такого жилья предположительно будет составлять 60 кв.метров. На Украине рыночная стоимость жилья достигает от 2 до 2,5 тыс. долларов США за кв.м., соответственно, большая часть населения не в состоянии приобрести жилье при таких условиях. Поэтому для них жизненно необходимо строительство социального жилья по цене от \$500 до \$700 за один кв.метр. Такой вид жилья строится по методу «несъемной опалубки». Преимущества этого метода в конечном итоге дают возможность при строительстве социального (недорогого жилья) при малоэтажной застройке (до 5 этажей), особенно в загородной и сельской местности и на ограниченной площади, увеличить скорость

строительства, уменьшить трудозатраты и сократить, по сравнению с традиционными методами, себестоимость одного кв.м «конструкции» зданий примерно на 20-25% тем самым сдвинув решение по строительству малобюджетного жилья на Украине.

Перейдем к рассмотрению жилищного рынка в Белоруссии. В соответствии с Законом Республики Беларусь от 11 ноября 1999 года № 322-З «О государственных минимальных социальных стандартах», определившим правовые основы установления, формирования и применения государственных минимальных социальных стандартов, обеспечивающих реализацию закрепленных Конституцией Республики Беларусь социальных прав граждан, и Постановлением Правительства РБ от 30 мая 2003 года № 724 здесь реализуется система государственных социальных стандартов по обслуживанию населения. В указанных законах определены нормы общей площади жилого помещения, приходящиеся на одного человека. Они закреплены и в Жилищном кодексе этой страны. Создан институт найма жилых помещений социального пользования, норма площади в котором составляет 15-20 кв. м на человека. Внесены изменения в Жилищном кодексе РБ, касающиеся оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Граждане, проживающие в коммунальных квартирах, имеют право встать на квартирный учет независимо от уровня обеспеченности жильем. Одним из видов поддержки некоторых категорий граждан является льготное кредитование, но при этом есть определенные ограничения, связанные с распоряжением жильем на оговоренный период (до погашения льготного кредита и в течение трех лет после этого). Собственником социального жилья является государство, соответственно, данный вид жилья не может быть приватизирован.

В Белоруссии уже началось возведение первых домов, предназначенных для сдачи в аренду. К концу 2015 года в столице должно появиться не менее 600 тысяч квадратных метров арендной площади. Так же как и в европейских странах, новые квартиры будут малобюджетными, цена их будет на порядок ниже рыночной. По планам, государственные квартиры могут быть предоставлены в аренду любому, но в первую очередь будут рассматриваться запросы от нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Согласно государственной программе жилищного строительства на 2008–2010 годы в Казахстане построено 19,7 млн кв. метров, 535 тысяч человек получили квартиры. В 2011 году работа в этом направлении была продолжена. За этот период было введено 5,4 млн кв. метров общей площади жилых домов. Жилищное строительство признано приоритетным направлением развития страны до 2030 года. Несмотря на мировой экономический кризис, который затронул и экономику Казахстана, строительная отрасль этой страны восстановилась и продолжает развиваться. Так, 2011 год был отмечен увеличением объема строительных работ в двенадцати регионах. Развитие строительной отрасли оказывает влияние на экономику регионов и смежных отраслей, но самое главное, способствует поддержанию внутривнутриполитической стабильности в стране и решению сложных социальных вопросов. Необходимо обратить внимание на тот факт, что в строительной отрасли Казахстана сохранилась доля государственных предприятий, они вводят 9,7% от общего объема жилья в республике. Часть небольших строительных организаций была ликвидирована, связано это было с проблемами материально-технической базы. Мировой экономический кризис отразился и на банковской системе. Коммерческие банки столкнулись с проблемой ликвидности, связанной с внешними заимствованиями, в связи с чем снизились объемы ипотечного рынка. Были повышены

проценты по ипотечным кредитам, изменились сроки рассмотрения заявок на их получение. Увеличилось число заемщиков, которые не смогли вернуть долги по ипотеке. В связи с этим было необходимо принять меры на законодательном уровне, для развития ипотечного рынка, который должен стать универсальным и надежным.

В Казахстане успешно реализован проект обеспечения жильем через механизм жилстройсбережений. Оператором программы является Жилищный строительно-сберегательный банк. К 2013 году 207,7 тысячи человек заключили договоры на сумму 64,4 млрд тенге. Механизм работы этого института строится следующим образом.

1. Местные органы власти согласовывают с уполномоченными банками проект строительства дома;

2. Коммерческий банк из числа участников жилстройсбережений формирует пул покупателей жилья и распределяет квартиры;

3. Участник жилстройсбережений приобретает квартиру за счет собранных средств и предоставленных банком жилищных займов.

Что касается вопросов обеспечения жильем социально незащищенных слоев населения, то в Казахстане проводится большая работа и в этом направлении. Государство принимает участие в решении вопросов долевого строительства. Так, на эти цели было выделено 433,4 млрд тенге, в результате от 35 до 40% строящегося жилья завершается при поддержке государства.

На основе построенного графика можно сделать вывод, что с 2005 года в Казахстане наблюдается постоянный рост по показателю ввода жилых домов. Но в то же самое время население испытывает острый дефицит жилья, на одного человека здесь приходится 17,7 кв.м жилой площади, тогда как в развитых странах этот показатель выше 80 кв.м. Это связано с износом жилищного фонда и износом основных средств, с проблемами в инженерно-коммуникационных сетях и высоким коэффициентом доступности жилья. Из общего объема инвестиций 18% составляют инвестиции в жилищное строительство, дефицит жилья наблюдается не только на общереспубликанском, но и на региональном уровнях и связано это с расселением населения.

Согласно проведенному анализу можно сделать вывод, что строительство жилья является приоритетной при формировании социально ориентированной рыночной экономики.

Теперь рассмотрим жилищный рынок в Литве. Анализ строительства жилья в этой стране показывает, что в 1990 году было возведено 22100 квартир. За 10 последующих лет темпы строительства значительно снизились до 3785 квартир. В начале нового века объемы строительства жилья стали расти. Но после мирового экономического кризиса вновь опустились до отметки 3667 квартир, что было ниже даже уровня 2001 года. Это было связано с проблемами в строительной отрасли: за этот период обанкротилось 30% строительных компаний. В Литве все строительные компании принадлежат частным владельцам, они пока не настолько финансово устойчивы, чтобы избежать потрясений на рынке. В стране достаточно большой объем пустующего жилья, это связано с низкими доходами населения. В силу сложившейся ситуации строительные организации не могут вернуть свои средства, тогда как коммерческие банки сократили объемы выдачи кредитов под строительство. Банк Литвы, в свою очередь, запретил выдавать данный вид кредитов, если у строителей нет первоначальной суммы в размере 15%. Коммерческие банки выдавали кредиты под строительство будущих квартир, но после

кризиса и эти программы были свернуты в связи с массовыми неплатежами. Таким образом приобрести квартиру по рыночной цене довольно сложно. До получения Литвой независимости, жилищный фонд был централизованным, 70% квартир принадлежало государству. Впоследствии была проведена масштабная приватизация жилья, и только 3% что составляет порядка 30 тысяч квартир, осталось в собственности государства. Они перешли под юрисдикцию местных самоуправлений, и составляют часть социального жилищного фонда. В Литве действует государственная программа по обеспечению социальным жильем, но объемы этой программы незначительны: с 2004 года было введено в строй только 2915 квартир в рамках программы строительства социального жилья. Если темпы строительства останутся на прежнем уровне, то нуждающиеся так и не смогут воспользоваться этими льготными программами. При этом, по данным Департамента статистики Литвы, нуждающихся в социальном жилье в 2006 году было 16314 человек, а к 2010 году этот показатель вырос до уровня 26461 человека. Долгое время вопросам обеспечения жильем в Литве не уделялось должного внимания, поэтому в год выделялось около 8 квартир. Соответственно, очередь на подобный вид жилья только росла. Вступление Литвы в Европейский союз заставило ее пересмотреть свою жилищную политику.

Таким образом, основные проблемы с которыми сталкиваются страны СНГ в развитии жилищного рынка и обеспечения жильем населения являются:

1) многие государства пошли по пути приватизации жилого сектора, в результате чего в переходный период малоимущее население оказалось оторванным от жилищного рынка и общего качества существующего жилищного фонда;

2) что касается арендного жилого фонда, то он практически не регулировался государством и фактически прекратил свое существование; 3) значительно сократилась доля государственных строительных организаций, многие разорились, что значительно отразилось на вводе в действие новых домов;

4) жилой фонд многоквартирных домов все сильнее изнашивается и связано это, прежде всего, с отсутствием товариществ собственников жилья; 5) отмечается недостаточное законодательное регулирование в сфере жилищного рынка;

6) практически полностью разрушена система социальной защиты населения в области жилищного обеспечения,

7) существенно возросли цены на жилую недвижимость.

Слова благодарности

Спасибо!!!