

## **ПРИОРИТЕТЫ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Цель государственной жилищной политики Республики Беларусь – создание условий для удовлетворения гражданами потребности в доступном и комфортном жилье согласно их индивидуальным запросам и финансовым возможностям, формирование полноценного рынка жилья. Задачи государственной жилищной политики состоят в том, чтобы предоставить каждому гражданину широкий выбор способов решения жилищного вопроса, включая строительство нового жилья, его приобретение на вторичном рынке, наем жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

Одним из ключевых нормативных правовых документов, регулирующих основные направления государственной жилищной политики в Республике Беларусь, является Государственная программа «Строительство жилья» на 2021–2025 годы, цель которой – повышение уровня обеспеченности населения Республики Беларусь доступным и качественным жильем.

Рассмотрим основные тенденции на рынке недвижимости в Республике Беларусь. В этой связи следует отметить, что за прошедшие 10 лет для рынка жилой недвижимости в Республике Беларусь 2021 г. стал рекордным. На рынке жилья по стране было заключено 48 тыс. сделок купли-продажи. Это на 8 тыс. больше, чем в 2020 г., и на 600 больше, чем в рекордном на тот момент 2014-м. Связано такое повышение активности потребителей на рынке жилья сразу с несколькими факторами – почти стабильным до этого времени курсом иностранной валюты и появлением кредитных программ для населения [1].

Но также есть и другая причина, например отсроченный по причине возникшей эпидемии коронавируса и политического кризиса в результате выборов спрос у покупателей, который возник еще в 2020 г. Буквально на 2-3 месяца рынок жилья застыл, так как потребители не рисковали принимать решения по приобретению или продаже жилья, дожидаясь выравнивания ситуации. Поэтому с началом 2021 г. количество сделок стало увеличиваться за счет этих участников рынка. Это обусловило появление рекордных показателей количества проведенных сделок по стране и по Минску, где было заключено более 16,5 тыс. сделок, что превысило этот же показатель по отношению к 2020 г. примерно на 25% [2].

Кредитование рынка жилой недвижимости – один из самых важных факторов роста и развития рынка. Курс доллара сохранял свое спокойствие, и уже в феврале 2021 г. у Беларусбанка стартовала кредитная программа на покупку жилья «Ипотека Экспресс». Затем похожие кредитные программы были выпущены и другими банками. После паузы в 2020 г. данные банковские продукты и постоянство курса вселили оптимизм, спокойствие в белорусский народ и желание решать насущные вопросы – на рынке жилья стало наблюдаться оживление в сторону увеличения сделок.

Рост процентной ставки на 5 пунктов с 2019 г., где она была 15%, по 2021 г., где она составила 20–21%, также ощутимо повлиял на количество заключенных сделок на рынке с привлечением займов в банках. В 2019 г. примерно 30% сделок купли-продажи на вторичном рынке осуществились с привлечением кредитных программ, и больше половины сделок – на первичном рынке жилья [1].

Но в конце 2021 г. эти относительные показатели снизились уже на 12–14 и 25% соответственно. Из-за изменений значения процентной ставки и условий кредитования изменилось количество белорусов, которые взяли займы у банка и смогли приобрести в собственность жилье [1].

И еще один фактор увеличения числа сделок – это сдача в эксплуатацию большого числа новых объектов жилой недвижимости. В столице ключи от квартир в 80 многоэтажках получили новые жильцы. Конец 2019 г. – весь 2020-й застройщики завершали работу над своими проектами и ввели их в эксплуатацию, поэтому покупка жилья по документам прошла как будто бы в 2021 г.

При этом существенная роль при реализации жилищной политики Республики Беларусь отводится деятельности Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь – от-

ветственный заказчик Государственной программы «Строительство жилья» на 2021–2025 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 января 2021 г. № 51 (далее – Государственная программа). В соответствии с отчетом о ее реализации за 2021 г. сводный целевой показатель Государственной программы «уровень обеспеченности населения жильем» в 2021 г. составил 28,9 м<sup>2</sup> на человека (102,8% к плану) [2].

Показатель «объем ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов, построенных с государственной поддержкой, для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий» выполнен на 133,5% [1]. «Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилищного строительства» при задании в 2021 г. – 40% фактически составила 44% [2]. Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья, строящегося с государственной поддержкой (без индивидуальных застройщиков), в целом по республике в 2021 г. при задании 1 152,5 р. составила 1 142 р. [2]. Степень выполнения 14 мероприятий подпрограммы 1 в 2021 г. составила 98,2% [1].

В соответствии с Программой социально-экономического развития Республики Беларусь на 2021–2025 годы одна из ключевых задач – нарастить объемы строительства жилья с государственной поддержкой для семей, воспитывающих троих и более детей. В 2021 г. объем ввода в эксплуатацию общей площади жилых домов, построенных для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, с государственной поддержкой при задании в 1 000 тыс. м<sup>2</sup> составил 1 335,1 тыс. м<sup>2</sup> (133,5% от задания), что составляет 102,3% к уровню 2020 г. [2].

За январь – декабрь 2021 г. для многодетных семей введено в эксплуатацию 12 192 квартиры общей площадью 929,6 тыс. м<sup>2</sup> (138,1% от годового задания). Повышению доступности способствует строительство арендного жилья. За январь – декабрь 2021 г. введено в эксплуатацию 134,03 тыс. м<sup>2</sup> арендного жилья, или 111,8% от задания, в том числе за счет средств консолидированного бюджета – 101,64 тыс. м<sup>2</sup> [1]. Современное жилье будет вводиться в эксплуатацию только в энергоэффективном исполнении. Доля введенных в эксплуатацию энергоэффективных многоквартирных жилых домов в 2021 г. составила 99,9%.

В 2021 г. доля введенных в эксплуатацию электродомов (многоквартирных жилых домов с использованием электрической энергии для целей водо- и теплоснабжения, приготовления пищи) составила 2,5% от общего объема введенного жилья [2]. Для обеспечения доступности жилья средняя стоимость 1 м<sup>2</sup>, строящегося с государственной поддержкой, не превышает средней заработной платы по стране. Так, стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья с использованием государственной поддержки в 2021 г. сложилась на уровне 1 142 р., что ниже установленного показателя в Государственной программе «Строительство жилья» на 2021–2025 годы на 0,9%. Соотношение стоимости строительства 1 м<sup>2</sup> жилья с использованием государственной поддержки и номинальной начисленной среднемесячной заработной платы работников в целом по республике за январь – декабрь 2021 г. составило 0,8.

Подводя итоги, можно утверждать, что приоритетным направлением реализации жилищной политики в Республике Беларусь остается сбалансированное развитие разных форм удовлетворения жилищных потребностей граждан в зависимости от их доходов, предпочтений и места проживания как с использованием мер государственной поддержки категорий населения, нуждающихся в социальной защите (многодетных семей, детей-сирот, инвалидов и др.), так и с применением новых механизмов финансирования строительства.

### Список использованной литературы

1. **Петрусевич, Т. С.** Белорусский рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы в наши дни / Т. С. Петрусевич // Электрон. б-ка БГУ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/280466/1/86-91.pdf>. – Дата доступа : 16.03.2023.
2. **Информация** о результатах реализации Государственной программы «Строительство жилья» на 2021–2025 годы (за 2021 год) // М-во архитектуры и строительства Респ. Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://mas.gov.by/uploads/files/spravochnajainformatsija-po-GP.doc>. – Дата доступа : 15.03.2023.