

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МИРОВОГО ОПЫТА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

М. В. Манько, студентка 5 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

магистр экон. наук, преподаватель Н. И. Бакунович (ГИУСТ БГУ)

Когда рассматривается мировой опыт обеспечения населения жильем, всегда необходимо иметь в виду, что на организацию жилищного кредитования в той или иной стране и его практическую реализацию значительное влияние оказывает ряд факторов, которые можно подразделить на экономические и правовые. Именно они являются основой существования в мире различных вариантов по кредитованию жилищного строительства.

На сегодняшний день жилищное строительство в Республике Беларусь становится одной из самых кризисных отраслей. Масштабные программы льготного кредитования, способствовавшие развитию данной сферы, приостановлены или полностью ликвидированы.

Получение кредита на строительство жилья становится сложнейшей задачей. Наблюдается тенденция увеличения сроков строительства, в отдельных случаях «замораживается» начатое строительство. Вместе с тем на очень низком уровне находится финансирование как со стороны частных лиц, так и со стороны государства. В январе–ноябре 2011 г. на строительство жилья использовано 13,2 трлн руб. инвестиций в основной капитал, что составляет 17,3 % к общему объему инвестиций и 88,4 % к уровню января–ноября 2010 г. Организациями всех форм собственности построено 56,3 тыс. новых квартир (в январе–ноябре 2010 г. – 68,5 тыс.). Введено в эксплуатацию 4 566,9 тыс. квадратных метров общей площади жилья, что составляет 60,9 % к предусмотренному заданию на год. По сравнению с январем–ноябрем 2010 г. ввод в действие жилья уменьшился на 898 тыс. квадратных метров, или на 16,4 % [1].

Кроме того, существенную роль в этом играет и снижение уровня зарплат по стране и, следовательно, наблюдающаяся тенденция оттока профессиональных кадров за рубеж. Согласно официальным данным, в течение 2011 года наблюдается замедление темпов роста реальных доходов населения, что, по сути, означает падение уровня заработной платы в связи с высокой инфляцией [2].

В таких условиях применение мирового опыта инвестирования затруднено, если не сведено к нулю, так как инвестиционный спрос несбалансирован, а количество адекватных существующим условиям предложений строительных фирм на удовлетворение этого спроса невелико. Кроме того, тормозящим фактором является и широкое распространение системы долевого строительства в совокупности с относительно несовершенными экономическими и правовыми механизмами по ней.

Обобщив мировой опыт инвестирования в жилищное строительство, можно выделить следующие основные пути решения существующей проблемы в данной сфере:

– развитие механизма строительства жилья через жилищные облигации [3, 4]. Данная ценная бумага является одним из вариантов сбережения средств и исключения рисков при строительстве. С одной стороны, долевое строительство дешевле, но с другой – является рискованным и часто приводит к увеличению стоимости строящегося объекта. Такие риски отсутствуют при применении жилищных облигаций и в некоторых случаях кроме сбережения средств могут приносить доход;

– распространение положительной практики объединения фирм между собой для более конструктивной, организованной деятельности. Это позволит снизить стоимость строительства жилья, так как фирмы будут заинтересованы в деятельности друг друга, потому что зачастую 80 % потерь и удорожаний в процессе строительства возникают из-за несовершенства проектных решений [5]. Реорганизация взаимодействия участников инвестиционного процесса приведет к значительному сокращению издержек за счет снижения расходов на рекламу, взаимных скидок на оказываемые услуги и поставляемые материалы;

– изменение роли заказчика и того, кто выполняет его функции, на законодательном уровне. В отдельных странах архитектор часто является представителем заказчика, который подбирает специалистов, определяющих предварительную стоимость строительства. Кроме того, архитектор подготавливает документы, обуславливающие целесообразность участия в торгах, экономические методы производства работ и вопросы сокращения продолжительности строительства [5]. Кроме того, положительным моментом стало бы и привлечение в штат фирмы ученых, занимающихся исследованиями в сфере инвестирования средств;

– оптимальное соотношение функций государства по регулированию инвестиционной деятельности. Это означает, что стимулирование или ограничение общего объема капиталовложений частного бизнеса, выборочное стимулирование капиталовложений в определенные предприятия, отрасли и сферы деятельности через кредитные и налоговые льготы, а также прямое административное вмешательство в инвестиционный процесс должны соблюдаться в строгом соответствии и не противоречить друг другу.

Таким образом, на привлечение инвестиций в жилищное строительство в нынешних условиях существенно оказывают влияние экономические тенденции в стране. Однако акцентирование внимания на новейших механизмах строительства жилья, а также пересмотр направлений деятельности многих строительных организаций как на микроуровне, так и на уровне страны в целом смогут служить катализатором на рынке строительства жилья в сторону приобщения к положительной мировой практике.

Литература

1. О жилищном строительстве за январь–ноябрь 2011 г. [Электронный ресурс] / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Режим доступа : <http://belstat.gov.by>. – Дата доступа : 01.12.2011.

2. Об уровне денежных доходов населения в январе–октябре 2011 г. [Электронный ресурс] / Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Режим доступа : <http://belstat.gov.by>. – Дата доступа : 01.12.2011.

3. О выпуске, обращении и погашении жилищных облигаций : постановление Кабинета Министров от 6 июня 1996 г., № 372 // Собрание указов Президента и постановлений Кабинета Министров Республики Беларусь. – 1996. – № 17. – Ст. 412.

4. О некоторых вопросах регулирования рынка ценных бумаг : Указ Президента Республики Беларусь от 28 апреля 2006 г., № 277 : с изм. и доп. по состоянию на 27.06.2011 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 71. – 1/7529. 2011. – № 75. – 1/12650.

5. *Щербинин, А. Г.* Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья [Электронный ресурс] / А. Г. Щербинин // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2003. – № 1. –14–15 с. – Режим доступа: www.dpr.ru/journal/journal_11_9.htm. – Дата доступа : 5.12. 2011.