

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОГИЛЕВСКОЙ ОБЛАСТИ

Важнейшее направление социально-экономического развития Республики Беларусь – реформирование и развитие всей жилищной сферы, жилищного строительства.

Обеспеченность жильем характеризует уровень благосостояния и качество жизни населения. На начало 2002 в очереди на улучшение жилищных условий в Могилевской области состояло 60,8 тыс. семей, причем расчетное время пребывания семьи в очереди на получение жилья составило 18,7 лет. Это меньше, чем в среднем по республике (21,6 лет), однако значительно больше уровня 1990 г. – 6,3 г. и свидетельствует об остроте жилищной проблемы в регионе. По уровню обеспеченности жильем на человека Могилевская область опережает другие регионы Беларуси – 22,8 м² против 22,7 в Гомельской и Гродненской областях, 22,3 в Минской, 22 в Витебской, 21,3 в Брестской области и 18,4 м² в г. Минске (на начало 2002 г.), однако уступает уровню европейских стран – 30–35 м² на каждого жителя.

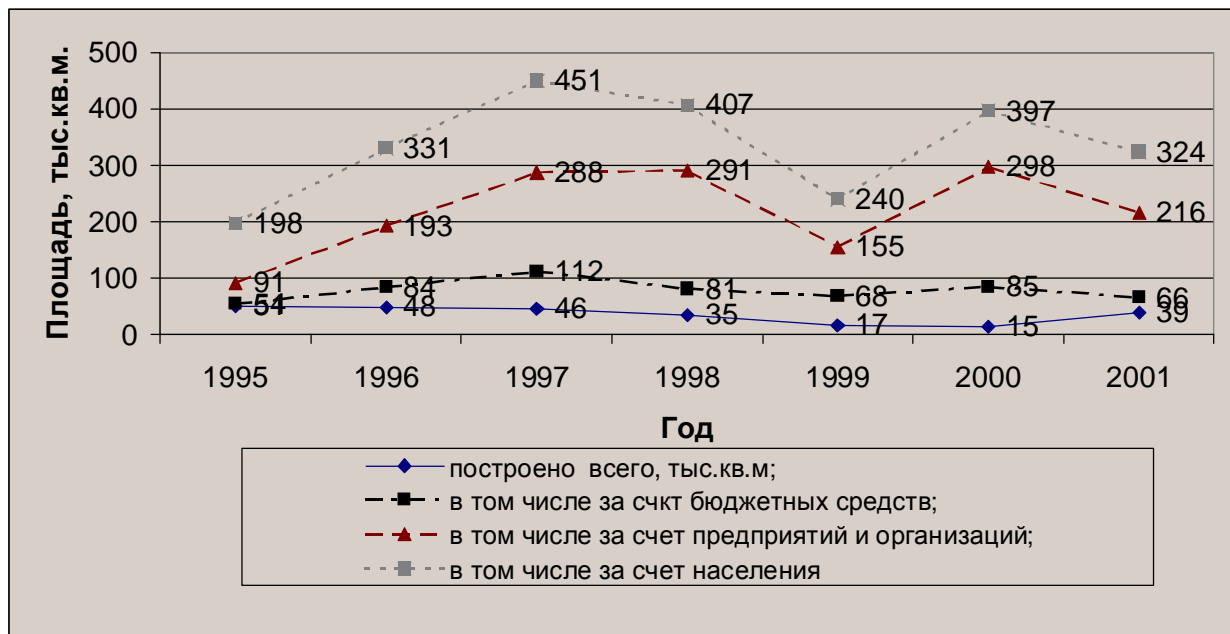


Рис.1 Динамика жилищного строительства Могилевской области по источникам финансирования

Строительство жилья в регионе отмечается периодами роста и спада (рис. 1) [1]. Однако начиная с 1992 г. годовой ввод в действие жилья составил не более половины величины строительства 1990–1991 гг. В 2000 г. приостановлено падение объемов строительства и получен прирост – введено в эксплуатацию 397 тыс. м² жилья (с учетом индивидуальных застройщиков), или 165,4 % к уровню 1999 г., что составляет лишь 44,9 % к 1991 г.

В прошлом году прогнозируемый об ъем ввода жилья с учетом повышенной величины прогноза (335 тыс. м² жилья) не был выполнен. По уточненным данным в эксплуатацию введено 324 тыс. м² (96,7 %

от плана), или 36,7 % к уровню 1991 г.

Чтобы при таких условиях строительства обеспечить граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, жильем, в области необходимо построить жилых домов общей площадью около 4 млн м² при средней общей площади квартиры 63 м². Учитывая, что в 1995–2001 гг. в среднем за год за счет всех источников финансирования введено 337 тыс. м² жилья [2, 22–23], для обеспечения только существующей очереди потребуется 12 лет.

Очевидно, трудности, испытываемые жилищной сферой и выражающиеся в недостаточном качестве выполняемых работ и предоставляемых населению услуг, связаны со слабой материально-технической базой, недостаточной квалификацией кадров, технической и технологической отсталостью. Поэтому целесообразно рассмотреть обеспеченность жилищного строительства основными ресурсами (материальными, финансовыми, трудовыми, основными фондами), поскольку они непосредственно влияют на результаты строительства.

Развитие жилищного строительства в области сдерживает нестабильность и ограниченность объемов финансирования. В прошлом году в нем использовано 28,8 % общего объема инвестиций, в то время как в 2000 г. – 31,5, в 1999 – 24, в 1998 – 30 %. В сопоставимых ценах величина инвестиций в жилищную сферу за эти годы составила соответственно 47,3, 49,8, 44,8, и 59,8 % к уровню 1992 г.

Существенно снизилась доля бюджетного финансирования жилищного строительства. Сократилась также инвестиционная активность предприятий и организаций. В 1999 г. доля вложения инвестиций в данную сферу составляла 47,2 %, а в 2000 и 2001 гг. – лишь 23,4 и 23,6 % [1; 3, 4–11]. Основным источником финансирования жилищного строительства, начиная с 1996 г., являются средства населения (рис. 1). Их доля в общей величине инвестиций в строительство жилых домов за период с 1999 по 2001 гг. составила соответственно 42, 64,8 и 63,4 %. Возросла также доля жилья, построенного населением (с учетом предоставленной возможности строить и покупать квартиры при финансовой поддержке государства в виде одnorазовых безвозмездных субсидий и льготных кредитов) – 64,6, 75,1 и 66,7 % за три последних года.

Недостаток финансирования приводит к затягиванию сроков возведения строящихся домов или невозможности продолжения строительства. В последние годы объемы незавершенного строительства в области постепенно сокращаются (табл. 1), однако по-прежнему площадь незавершенных домов сравнима с величиной годового ввода жилья в эксплуатацию.

Таблица 1. Динамика незавершенного жилищного строительства

Показатель	Год				
	1997	1998	1999	2000	2001
Жилые дома, ед.	813	1167	1535	1157	958

Общая площадь жилых домов, тыс. м² 619,4 606,7 600,8 451,9 342,9

Динамика основных строительных машин в строительных организациях Могилевской области показывает их уменьшение: с 1995 г. число экскаваторов сократилось на 12,3 %, бульдозеров – на 23,4, скреперов – на 61,3 %. Более того, все больше машин имеет истекший срок службы. По итогам 2001 г. их доля составила: бульдозеров – 84 % (в 2000 г. – 57 %), различных видов кранов – от 56 до 71 % (54–64 %). Устаревшее оборудование не может обеспечить высокого качества выполняемых работ, требует ремонта и модернизации, направленной на усовершенствование, повышение технического уровня и улучшение экономических показателей работы.

Среднесписочная численность работающих в строительных организациях области сократилась с 48,2 тыс. чел. в 1990 г. до 22,4 тыс. чел. в 2001 г., при этом наблюдается высокая текучесть кадров – более 30 %. В таких условиях невозможно поддерживать достаточный уровень квалификации персонала, т.е. обеспечивать экономию и рациональное использование материальных и других производственных ресурсов.

Со второй половины 90-х гг. изменяется структура выпуска строительных материалов в Могилевской области. Наряду с общим спадом производства по сравнению с уровнем 1990 г. проявляется тенденция к увеличению выпуска стеновых мелких блоков и цемента (табл. 2). Производство строительного кирпича, панелей для крупнопанельного домостроения и сборных железобетонных конструкций сокращается (в 2001 г. составило 17,4, 19,7 и 9,3 % к уровню 1990 г.), за 10 месяцев составило 29,8 тыс. м³, или 70,9 % к январю – октябрю 2001 г.

Таблица 2. Темпы роста производства строительных материалов, %

Наименование	2000 г. к	2001 г. к	2001 г. к
	1999 г.	2000 г.	1990 г.
Цемент	88,3	103,6	68,0
Строительный кирпич	84,0	99,9	17,4
Стеновые мелкие блоки из ячеистых бетонов	105,9	103,3	96,1
Конструкции и изделия сборные железобетонные	61,0	105,9	9,3
Панели и другие конструкции для крупнопанельного домостроения	77,1	133,5	19,7
Шифер	71,8	87,0	31,6
Материалы мягкие кровельные	93,7	66,8	35,1

В основном это связано с ростом строительства домов из местных строительных материалов (это

характерно для индивидуальных и малоэтажных домов) и сокращением объемов крупнопанельного домостроения. К причинам этой тенденции можно отнести, во-первых, тот факт, что панельные дома, безусловно, уступают в архитектурно-планировочных, эксплуатационных, эстетических аспектах, формируют деструктивную жилую среду, не отвечающую требованиям экологичности и комфортности [4, 256]. Во-вторых, для последних лет характерно удешевление трудовых ресурсов и удорожание материальных — цены производителей стройматериалов только за 2001 г. выросли на 28,7 %. В результате повышается конкурентоспособность относительно более трудоемких методов жилищного строительства с использованием, например, мелких блоков.

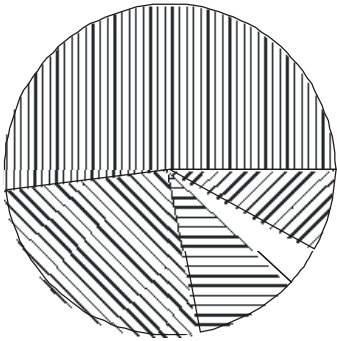


Рис. 2 Структура затрат в строительных организациях

- — материальные затраты (52%);
- — оплата труда (26%);
- — расходы на оплату труда (10%);
- — амортизация (4%);
- — и др. (8%)

Это подтверждает и анализ динамики структуры затрат на производство подрядных работ в строительных организациях. В целом по Могилевской области он показывает постепенное сокращение доли материальных затрат (с 56,6 % в 2000 г. до 52,3 % в 2001 г.), однако на сегодняшний день она составляет более половины общей величины (рис. 2). Расходы на оплату труда при этом растут медленно — 24,4 % в 2000 г. и 26,3 % в прошлом году.

В результате рентабельность строительных организаций уменьшилась с 9,9 % в 2000 г. до 4,7 % в 2001 г. В январе — сентябре 2002 г. уровень рентабельности составил 5,9 % против 6,2 % в соответствующем периоде прошлого года. Кроме того, в отрасли наблюдается рост числа убыточных организаций с 21,5 % в январе — сентябре 2001 г. до 31,3 % в таком же периоде текущего года. Убыточны также 51,4 % ремонтно-строительных организаций региона.

Действие этих и других факторов в совокупности приводит к тому, что жилье остается недоступным для большинства нуждающихся. В 2001 г. в Могилевской области стоимость жилья снизилась на 18 %, однако выигрыш потребителя от этого снижения невелик. Стоимость квадратного метра жилья для застройщика в фактических ценах увеличилась со 120 тыс. р. в 2000 г. до 200 тыс. р. в 2001 г. При этом номинальная среднемесячная заработная плата работников изменилась соответственно с 68,3 тыс. р. до 128,4 тыс. р. Для того чтобы заработать на квартиру общей площадью 63 м², среднестатистическому гражданину в 2000 г. требовалось 9,2 года, по итогам 2001 г. этот срок снизился до 8,2 года. Однако в 1991 г. для этого требовалось лишь 3,9 года.

Проблема улучшения жилищных условий населения имеет и другой аспект. Жилищный фонд Беларуси относительно «молод»: лишь пятая его часть изношена более чем на 40 %. Однако вследствие различных причин (от конструктивно-технических особенностей отдельных видов домов до физического износа зданий) необходимо проводить реконструкцию, модернизацию и ремонт жилищного фонда,

особенно построенного в 60–70-е гг. прошлого века. За последние шесть лет в среднем за год капитальный ремонт сделан на 13 тыс. м² жилых помещений. Этого явно недостаточно, если учесть, что за тот же период выбывало ежегодно в 2,5 раза больше жилья – порядка 32 тыс. м².

Таким образом, положение дел в жилищной сфере области складывается далеко не благополучно. Характерные черты строительства жилья – устаревшие технологии, техника, методы организации производства, материалов и конструкции.

На современном этапе социально-экономического развития выделяется несколько основных составляющих решения жилищной проблемы. Первая – строительство жилья. Вторая составляющая связана с его ремонтом. Поэтому для улучшения жилищных условий граждан целесообразно учитывать следующие аспекты. Необходимо оценить реальную потребность населения области в жилье и ее прогноз с учетом демографической ситуации и миграционных процессов. Важно установить возможности отрасли по обеспеченности строительными материалами и машинами, трудовыми и финансовыми ресурсами. Для решения этой проблемы разработана методика, основанная на определении зависимости объема жилищного строительства в регионе от затрат ресурсов с учетом нестатистической неопределенности параметров [5, 109–115]. Следует также оценить величину жилых помещений, требующих ремонта, и необходимый для этого объем ресурсов. И наконец, с учетом полученных результатов обеспечить эффективное использование ресурсов, их распределение между строительством нового жилья и ремонтом эксплуатируемых жилых помещений таким образом, чтобы с наименьшими затратами достичь желаемой величины жилищного фонда в области.

Таким образом, для обеспечения населения области жильем необходимо наряду с новым строительством модернизировать и реконструировать существующее, повышать его качество, разрабатывать новые виды конструкций, изделий и материалов. Кроме того, необходимо эффективнее использовать и потребительские качества существующего жилья (снижать энергопотребление в жилищном секторе за счет улучшения тепловых характеристик зданий), а также обеспечить перераспределение жилищного фонда, создать инфраструктуру жилищного рынка для поддержания равновесия между платежеспособной потребностью семей в жилье и его воспроизводством.

Литература

1. Социально-экономическое положение Могилевской области // Стат. сб. Могилев. обл. упр. статистики. Могилев, 1990–2001.
2. Улащик Т.Л. Анализ эффективности жилищного строительства в Могилевской области // Белорус. строит. рынок: Рекламно-информ. бюл. 2002. № 9.
3. Улащик Т.Л. Построение прогнозных показателей в жилищном строительстве // Материалы по экон. анализу стат. информации: Аналит. сб. Могилев. обл. упр. статистики. Могилев, 2000. № 1.

4. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: Учеб. пособие. М., 2001.

5. Широченко В.А., Улащик Т.Л. Программная система анализа плановых показателей предприятий строительной отрасли по Могилевской области // Новые информ. технологии: Тр. IV междунар. конф. Мн., 2000. Кн. 3.
