

Центральным моментом всех преобразований в регионе или городе должно быть создание условий, обеспечивающих достойную жизнь человека, уровень и качество его жизни. В связи с этим исходным пунктом любого стратегического плана должна быть оценка реального положения человека во всех аспектах его деятельности, степень его соответствия современным тенденциям развития в мире и соотнесение с поставленными целями. Но уровень жизни населения региона или города, в конечном счете, определяется эффективностью производства. Поэтому в первую очередь планируется именно экономическое развитие, ключевыми вопросами которого являются привлечение в регион новых производств; обновление структуры производства; развитие имеющихся производств и, прежде всего, инфраструктуры жизнеобеспечения и жизнедеятельности населения; создание новых, высокооплачиваемых рабочих мест.

Таким образом, цикл стратегического планирования экономического развития региона или города можно представить в виде следующих этапов: 1) определение целей развития; 2) анализ внешней среды развития; 3) определение сильных и слабых сторон; 4) использование имеющихся и формирование новых местных преимуществ; 5) разработка концепции развития; 6) разработка плана конкретных действий и осуществление стратегии; 7) анализ эффективности и результативности, корректировка целей и методов их достижения.

ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Е.П. Семиренко

*УО «Белорусский государственный
экономический университет», Минск*

Несмотря на то, что по темпам жилищного строительства и обеспеченности населения жильем Беларусь занимает первое место среди стран СНГ, жилищная проблема в республике по-прежнему остается весьма острой. За годы рыночных преобразований объемы жилищного строительства в республике резко сократились. Так, ввод общей площади жилых домов составил в 2003 г. к уровню 1990 г. только 57 %.

В первые перестроечные годы, когда резко снизились денежные доходы населения, а финансовое состояние предприятий было критическим, государственная поддержка жилищного строительства выражалась главным образом в расширении централизованного финансирования жилищного строительства за счет ресурсов Национального банка и Министерства финансов РБ. Централизованное финансирование, носившее эмиссионный характер и оказавшее отрицательное воздействие на экономику, безусловно, было вынужденным.

Постепенно, по мере улучшения социально-экономической ситуации в республике, на финансирование жилищного строительства более активно стали привлекаться накопления граждан и предприятий, что позволило существенно

сократить бюджетное финансирование. С 2004 г. финансирование жилищного строительства за счет централизованных ресурсов полностью прекращено, что требует максимального использования внебюджетных источников финансирования жилья. Реально ими могут стать средства населения, предприятий, жилищно-инвестиционных фондов и особенно кредиты банков.

На сегодняшний день основными источниками финансирования строительства и приобретения жилья являются банковские кредиты и сбережения населения. Подавляющую долю кредитов предоставляют учреждения АСБ «Беларусбанк» на льготных условиях за счет целевых ресурсов. Многие коммерческие банки, в том числе и АСБ «Беларусбанк», осуществляют кредитование жилья на общих условиях, используя для этого собственные ресурсы.

Особой популярностью у населения пользуются льготные кредиты, предоставляемые согласно законодательным актам малообеспеченным трудоспособным гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (под 5 % и 3 %).

Для банка, как и для населения, более выгодным является льготное кредитование, приносящее ему ощутимый доход. Недостатком льготного кредитования для банков является длительный срок выдаваемых ресурсов (до 20 или 40 лет), что при наличии инфляции и фиксированной процентной ставки за кредит приведет к значительному обесцениванию возвращаемых ресурсов. Но без использования банковского кредита выполнение жилищной программы будет весьма затруднительным.

Необходимо использовать все доступные для белорусских граждан и государства схемы финансирования строительства и покупки жилья. Так, улучшение финансовой ситуации в республике создает реальные условия для распространения накопленного положительного опыта предоставления предприятиями своим работникам займов для улучшения жилищных условий. Обычно заем составляет 70–80 % от стоимости жилья, остальные 20–30 % работники оплачивают из собственных средств. Займы предоставляются, как правило, на льготных условиях: длительный срок (до 10–15 лет), без процентов или под льготные проценты, допускается возможность последующего частичного или полного списания задолженности перед предприятием.

При наличии у предприятия собственных строительных мощностей можно продавать его работникам построенное предприятием жилье с рассрочкой оплаты, например, в течение 5–10 лет. Первоначальный платеж работника может составлять 20–30 % от стоимости (или себестоимости) жилья. Такая схема вполне применима для прибыльных и устойчиво работающих предприятий, заинтересованных в закреплении кадров на длительный срок.

Необходимо активизировать проведение муниципальных целевых жилищных займов, показавших неплохие результаты. Облигационные займы позволяют населению постепенно накапливать средства на приобретение квартир путем покупки облигаций, каждая из которых дает право на получение определенной площади жилья (например 0,1 м²). Срок обращения таких облигаций может достигать 10 лет. Накопив определенный пакет облигаций, гражданин вправе обменять его на квартиру соответствующей площади, как правило,

в жилых домах, построенных муниципалитетом. Если владелец облигаций откажется от приобретения квартиры, он имеет право получить денежный эквивалент стоимости облигаций.

Можно рассмотреть вопрос о возрождении в условиях стабильного денежного оборота и устойчивого экономического роста проводившейся в республике в 2001–2002 гг. инвестиционно-строительной программы «Рациональный дом». Будучи в принципе выгодной для всех участников (граждан-кредитополучателей, АСБ «Беларусбанк», ОАО «Рациональный дом», строительных организаций и др.), программа не была реализована в полном объеме из-за высоких темпов инфляции в тот период.

Интересна схема кредитования под названием «продажа жилья в рассрочку», получившая достаточно широкое распространение в России. Эта схема основывается на заключении с кредитополучателем договора аренды приобретаемого с помощью кредита жилого помещения с правом его последующего выкупа. Партнерами банка; кроме непосредственного кредитополучателя, являются финансовая компания и риэлтерская фирма.

Рыночная экономика создает условия для постепенного развития в Беларуси ипотечного жилищного кредитования. Как показал мировой опыт, ипотечный механизм является наиболее распространенным и эффективным способом решения жилищной проблемы. Он обеспечивает привлечение сбережений населения для инвестирования их в строительство жилья и другие, связанные с ним отрасли материального производства; стимулирует строительство, оборот и перераспределение жилых помещений; снижает риск непогашения банковских кредитов, обеспеченных недвижимостью; формирует фиктивный капитал в виде ипотечных ценных бумаг, являющихся объектом фондового рынка и способствующих его развитию. Ипотечное жилищное кредитование может стать основой долговременного макроэкономического роста. Необходимо только обеспечить доступность ипотечных кредитов для большинства групп населения с разными доходами (кроме инвалидов, пенсионеров и т.п.).

Понимая необходимость реформ в жилищной сфере, новый подход к финансированию строительства жилья и преимущества ипотечного механизма, Совет Министров РБ постановлением от 07.08.2001 г. № 1173 одобрил Концепцию создания системы ипотечного жилищного кредитования в Республике Беларусь. В данном документе предусмотрен комплекс мероприятий по созданию правовой базы, институциональной инфраструктуры ипотечной системы и экономических условий, необходимых для развития ипотечных отношений. Выполнение запланированного объема работ близится к завершению. Создание и функционирование системы ипотечного жилищного кредитования будет эффективной альтернативой бюджетному финансированию и льготному кредитованию жилищного строительства, а также поможет решению одной из важнейших проблем государства.