

УДК 338(476)

В. В. Валетко, кандидат экономических наук, доцент (БГТУ)

**РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ:
ЭКОНОМЕТРИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
В 2006–2010 ГГ.**

Целью статьи является изучение влияния сектора строительства жилья на экономический рост. Сделан вывод о необходимости корректировки связи строительства в Республике Беларусь с рынком недвижимости. На сегодняшний момент доминирует «выталкивающая» модель, при которой объем и структуру дополнительно вводимого жилья определяют отраслевые планы. Переход к «вытягивающей» модели, когда определяющую роль будет играть рынок недвижимости и спрос будет определять предложение, позволит диверсифицировать риски и снизить альтернативные издержки инвестирования в жилье.

The goal of the article is to study the effect that residential construction has on economic growth in Belarus. The econometric analysis of quarterly 2006-2010 data shows that a massive reallocation of resources in construction is fraught with slowing down of economic diversification and increasing risks of long term imbalances. A serious reexamination of the model of construction and real estate sectors development in Belarus is needed.

Введение. Экономический рост Беларуси в значительной степени определяется развитием сектора строительства. В данной работе методы эконометрического анализа применяются с целью изучения влияния сектора строительства жилья на экономический рост. Сделан вывод о необходимости корректировки связи строительства жилья с рынком недвижимости через расширение возможности определять объемы и структуру вводимого жилья на основе платежеспособного спроса.

Анализ роли сектора строительства жилья в экономике. В последние годы роль строительного сектора в экономике Беларуси возрастает – удельный вес строительства в ВВП в 2010 г. составил 11% (табл. 1), в численности занятых – 9% (2009 г.) [1, 2].

Таблица 1

Удельный вес строительства в ВВП Беларуси

Год	1991	2000	2005	2006	2008	2010
Удельный вес строительства в ВВП, %	7,5	6,4	6,9	8,0	9,3	11

В странах ЕС доля строительного сектора в ВВП по итогам 2006 г. составила 6,2%. Только в Испании и Ирландии доля отрасли в ВВП близка к показателю Беларуси (12,2 и 10% соответственно).

Отрасль реализует значительную часть инвестиционной активности экономики страны – удельный вес инвестиций в отрасль в 2009 г. составил 24%, из которых 20,6% приходится на жилищное строительство [1, с. 63]. В 2010 г. в строительство привлечено уже 25,8% общего объема инвестиций, из них в строительство жилья – 22,1%. Удельный вес строительномонтажных работ в общем объеме инвестиций по республике в 2010 г. составил 50,6%, что на 9,5 процентных пункта выше уровня 2008 г.

Приоритетность инвестиций в жилье не уменьшилась и в 2011 г. Так, в январе – феврале 2011 г. на жилищное строительство использовано 1,5 трлн. руб. инвестиций, что составляет 22,8% к их общему объему. Введено в эксплуатацию 445,7 тыс. м² общей площади жилья, что составляет 5,9% к предусмотренному заданию на год. По сравнению с январем – февралем 2010 г. ввод в действие жилья уменьшился на 117 тыс. м², или на 20,8%.

Очевидно, что в условиях снижения деловой активности отрасль рассматривалась и рассматривается до сих пор как локомотив роста экономики страны. Если в 2008 г. было введено 5,14 млн. м² жилья, то в 2009 г. – уже 5,8 млн. м². Согласно Указу Президента Беларуси № 291 от 3 июня 2008 г., в республике за три года должно было быть построено жилья общей площадью 23,5 млн. м², в том числе в 2009 г. – 6 млн. м², в 2010 г. – 7,5 млн. м², в 2011 г. – 10 млн. м².

Чтобы реализовать намеченные планы, в строительство и промышленность строительных материалов необходимо привлечь значительные инвестиции. При этом необходимо осознавать, что столь масштабные потребности в инвестициях и приоритетная аллокация ресурсов в строительство будут в некоторой степени происходить за счет других отраслей и видов деятельности. Это увеличит риск замедления роста диверсификации экономики страны и нарастания несбалансированности.

В условиях ограниченности инвестиционных ресурсов при расширении государственных программ происходит относительное вытеснение малого бизнеса. Например, в 2009 г. участники государственных программ имели возможность получать кредитные ресурсы более чем в 2 раза дешевле (средняя процентная ставка в ноябре 2009 г. составляла 10,7%, тогда

как для индивидуальных предпринимателей ставка по рублевым кредитам в ноябре 2009 г. составила 22,2%). Согласно данным Национальной платформы бизнеса Беларуси, за 2009 г. кредиты физическим лицам выросли на 38,6%, до 12,93 трлн. белорусских руб. Более 97% этой суммы пошло на финансирование строительства жилья.

В 2010 г. введено в эксплуатацию 6700,1 тыс. м² общей площади жилых домов. По сравнению с 2009 г. ввод в действие жилья увеличился на 16,6%.

Ввод в действие общей площади жилых домов по источникам финансирования, характеризуется следующими данными (табл. 2).

Таблица 2

Источники финансирования жилья в 2010 г.

Показатель	2010 г.		В % к итогу	
	тыс.	в % к 2009 г.	2010 г.	2009 г.
Всего введено в действие жилых домов	6700,1	116,6	100	100
В т. ч. за счет:				
средств консолидированного бюджета	260,4	92,5	3,9	4,9
собственных средств организации	239,0	104,8	3,6	4,0
кредитов банков	3571,9	140,3	53,3	44,3
собственных средств начисления	2589,1	97	38,6	46,5

Следует отметить, что в 2010 г. впервые доля кредитов банков (53,3% против 44,3% в 2009 г.) в источниках финансирования жилья превысила, причем значительно, долю собственных средств населения (38,6% против 46,5 в 2009 г.).

С целью компенсации данных рисков необходимо в ходе управления отраслью осуществлять инвестиции в ее развитие с учетом изменения потребностей экономики в будущем. Другими словами, сектор должен развиваться на инновационной основе, чтобы осуществляемые сегодня инвестиции не сдерживали экономический рост и уровень жизни населения (вследствие проживания в некачественном жилье) в последующем. Причем время на решение данной проблемы чрезвычайно ограничено, поскольку объемы строительства постоянно увеличиваются.

По средствам ли Беларуси такие объемы строительства? Беларусь по этому показателю опережает все страны СНГ (рис. 1).

Отрасль строительства к 2009 г. достигла пика и по количеству предприятий – объемы ввода жилья росли без увеличения количества

организаций, что может свидетельствовать о том, что программа удвоения строительства жилья фактически была пролоббирована существующими и новыми застройщиками (табл. 3).

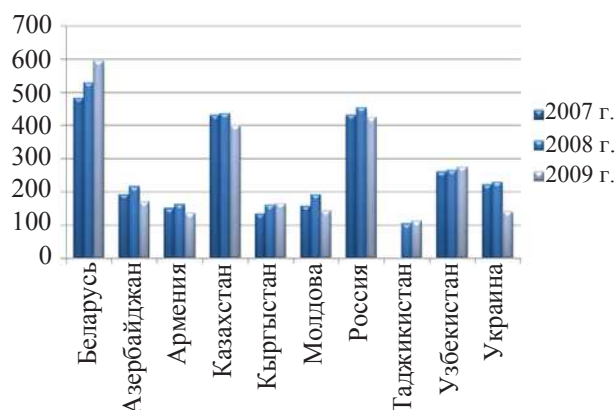
Рис. 1. Ввод жилья по странам СНГ, м²/1000 чел.

Таблица 3

Показатели ввода жилья в 1991–2010 гг.

Показатель	1991	2000	2005	2010
Ввод в эксплуатацию жилья, тыс. м ²	5392	3528,5	3785,5	6700,1
Количество строительных организаций	3345	3968	4520	6157
Ввод жилья на одну организацию, тыс. м ²	1,612	0,889	0,838	1,088

В то же время уровень ввода жилья 1991 г. был достигнут только в 2009 г. (рис. 2).

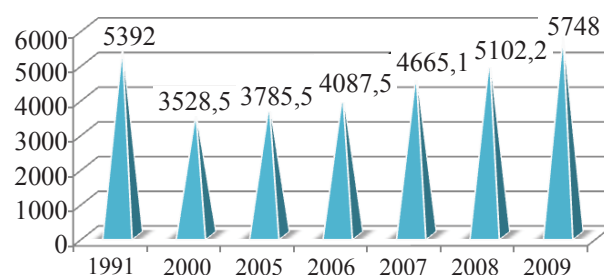


Рис. 2. Ввод жилья в Беларуси с 1991 по 2009 г.

Концепцией развития строительного комплекса Беларуси на 2011–2020 гг. в Беларуси за 2011–2015 гг. планируется построить жилых домов общей площадью 43 млн. м², а в 2016–2020 гг. – 50 млн. м² (1 м² общей площади на одного жителя республики в год). Согласно Концепции, строительство жилья будет определяться с учетом потребности, при этом значительно возрастут объемы реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда с доведением его доли к 2020 г. до 50% от общего объема вводимого жилья.

Таким образом, фактически, в документе признается, что, во-первых, вводимые ранее объемы жилья недостаточно учитывали потребности, во-вторых, достигнутые объемы строительства (6,7 млн. в 2010 г.) чрезмерны, так как из 10 млн. м², вводимых с 2016 г., половина будет введена за счет реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда.

По прогнозам Концепции, уровень средней обеспеченности жильем одного жителя Беларуси достигнет в 2015 г. 25–27 м² общей площади, в 2020 г. – 27–30 м², что соответствует международным стандартам и согласуется с уровнем средней жилищной обеспеченности многих экономически развитых стран.

Проблема с обеспеченностью жильем не является решенной, так как количество нуждающихся растет. На учете нуждающихся в улучшении жилищных условий на конец 2010 г. состояло 855,6 тыс. граждан (семей), что на 62,4 тыс. больше, чем на конец 2009 г. Из общего количества состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий 391,1 тыс. молодые семьи (45,7%), почти 18 тыс. многодетные семьи (2,1%), 32,9 тыс. граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования (3,8%).

На конец 2010 г. 177,7 тыс. граждан (семей), или 20,8%, состоит на учете 10 лет и более. В 2010 г. получили жилье и улучшили жилищные условия 48,9 тыс. граждан (семей), или 6,2% от общего количества состоявших на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Среди них 25,3 тыс. молодых семей, 4,8 тыс. многодетных семей, 2,6 тыс. граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования.

Остается открытым вопрос о причинах роста очереди нуждающихся, тем не менее курс на расширение строительства, очевидно, соответствует ожиданиям потребителей. В следующем разделе мы попытаемся оценить, насколько данные ожидания обеспечены платежеспособным спросом и какое влияние объемы и темпы строительства оказывают на экономический рост республики.

Результаты эконометрического анализа и предложения на их основе. В соответствии с теорией, рост предложения конкретных благ обусловлен в первую очередь динамикой цен, отражающих платежеспособный спрос покупателей. Однако в нашем случае, поскольку индекс роста цен жилья в республике не рассчитывается, будем использовать в качестве объясняющих переменных показатели, отражающие спрос, а именно среднемесячной зарплаты и денежных доходов населения.

Эконометрический анализ поквартальных данных свидетельствует, что динамика средней

зарплаты (переменная *wage* уравнения (1)) не оказывает прямого влияния на объем строительства жилья (*res*). В то же время положительна связь с широкой денежной массой (*bm*), что свидетельствует об инфляционной природе финансирования строительства. В скобках под значениями коэффициентов приведена величина стандартных ошибок.

$$res = \frac{811,1}{(284,3)} - \frac{0,386}{(1,164)} \cdot wage + \frac{0,022}{(0,006)} \cdot bm; \quad (1)$$

$$n = 20, R^2 = 0,644.$$

Отрицательное влияние динамики зарплаты на объемы строительства может иметь следующее объяснение: в периоды относительно большого повышения зарплаты бюджетников уменьшался объем ресурсов, направляемых на инвестиции в строительство (с некоторым лагом). Данные уравнения (1) свидетельствуют, что коэффициент при заработной плате отрицателен и статистически незначим, тогда как изменение широкой денежной массы статистически значимо влияет на объемы строительства. Анализ уравнения (2) свидетельствует, что абсолютный размер строительства в логарифмической форме (*lres*) положительно сказывается на ВВП (*lgdp*), тогда как показатели динамики (*res_gr*) – отрицательно. Данные результаты поднимают вопрос о серьезной переоценке модели развития сектора строительства и рынка жилой недвижимости Беларуси.

$$res = \frac{0,124}{(0,865)} - \frac{1,559}{(0,128)} \cdot lres + \frac{0,022}{(0,006)} \cdot res_{gr}; \quad (2)$$

$$n = 20, R^2 = 0,899.$$

Показатели *t*- и *F*-статистик уравнения (2) статистически значимы на 1%-ном уровне значимости. Значение статистики Дарбина – Уотсона, равное 2,37, свидетельствует об отсутствии автокорреляции в оцениваемом уравнении. С целью подтверждения этого проведен тест Breusch-Godfrey, положительное значение вероятности которого (Prob. Chi-Square = 0,445) свидетельствует об отсутствии серийной корреляции остатков. К тому же отсутствуют признаки авторегрессионной условной гетероскедастичности (ARCH) в остатках модели.

Таким образом, для повышения устойчивости экономического роста на основе строительного сектора необходима экономическая политика, направленная на корректировку связи строительства с рынками недвижимости. На сегодняшний момент доминирует «вытаскивающая» модель, когда объем и структуру дополнительно вводимого жилья определяют отраслевые планы. Переход к «вытягивающей» модели, когда определяющую роль будет иг-

рять рынок недвижимости и спрос будет определять предложение, позволит диверсифицировать риски и снизить альтернативные издержки инвестирования в жилье.

Кроме того, необходимо осуществлять расширение строительства на инновационной основе. Проблемы роста инновационной активности в строительстве являются общими для стран Европы [2, 3]. Так, в странах ЕС доля строительного сектора в ВВП составила по итогам 2006 г. 6,2% [4, с. 104]. Только в Испании и Ирландии доля отрасли в ВВП превышает показатель Беларуси (12,2 и 10% соответственно). В то же время доля расходов на исследование и разработки (НИОКР) не отражает экономического значения отрасли. Инвестиции в инновации отрасли в ЕС составляют лишь порядка 0,34% от их общего объема во всех секторах экономики [5, с. 16], расходы на инновации в строительстве ЕС не превышают 0,3% от оборота сектора, тогда как в Японии достигают 2–3% [2, с. 3]. В будущем это может стать причиной снижения производительности труда и замедления роста качества жизни населения. В частности, ученые отмечают, что производительность труда в секторе строительства растет в 2,5 раза медленнее, чем в других отраслях экономики [2, с. 3]. Инновационные вызовы для отрасли связаны также с необходимостью преодоления самого высокого среди отраслей экономики уровня серьезных и смертельных производственных травм [4, с. 207]. Кроме того, необходимы инновационные решения проблемы переработки твердых отходов, образующихся в странах ЕС ежегодно в количестве более 1300 млн. т, из которых именно на строительство приходится более половины объема [4, с. 415–416]. Экологическое влияние отрасли отражает факт, что сектор строительства является вторым по величине эмитентом CO₂, а в зданиях потребляется порядка 42% энергии [2, с. 3].

В связи с этим следует признать позитивным фактом, что, согласно новой Концепции, улучшение жилищных условий граждан, обеспечение доступности возводимого жилья предполагается осуществить путем наращивания объемов жилищного строительства в соответствии с принятыми европейскими стандартами качества жилья за счет всех источников финансирования, увеличения объемов строительства жилья для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сокращения числа таких граждан и сроков пребывания их на учете нуждающихся (до 10 лет с 17,5 в 2010 г.), развития системы

жилищных строительных сбережений на основе принятия закона о жилищных строительных сбережениях, увеличения объемов реконструкции и тепловой модернизации жилищного фонда с учетом новых требований к энергоэффективности и комфортности жилых зданий, внедрения прогрессивных энерго- и ресурсосберегающих технологий производства услуг, замены устаревшего оборудования на энергоэффективное.

Заключение. Эконометрический анализ квартальных данных свидетельствует, что динамика зарплаты не оказывает прямого влияния на объем строительства жилья. В то же время положительна связь с общей динамикой цен и широкой денежной массой, что свидетельствует об инфляционной природе финансирования строительства. Анализ также показал, что абсолютный размер строительства положительно сказывается на ВВП, тогда как показатели динамики – отрицательно. Данные результаты делают актуальной серьезную переоценку модели развития сектора строительства и рынка жилой недвижимости Беларуси. Для повышения устойчивости экономического роста на основе строительного сектора необходима экономическая политика, направленная на корректировку связи строительства с рынками недвижимости. На сегодняшний момент доминирует «выталкивающая» модель, при которой объем и структуру дополнительно вводимого жилья определяют отраслевые планы. Переход к «вытягивающей» модели, когда определяющую роль будет играть рынок недвижимости и спрос будет определять предложение, позволит диверсифицировать риски и снизить альтернативные издержки инвестирования в жилье.

Литература

1. Беларусь в цифрах / Нац. стат. ком. – Минск, 2010. – 95 с.
2. Construction and real estate dynamics / ed. by P. Thalmann and M. Zarin-Nejadan. – Houndmills: Palgrave Macmillan, 2003. – viii, 142 p.
3. Miozzo, M. Innovation in construction: A European analysis / M. Miozzo, P. Dewick. – Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2004. – viii, 156 p.
4. Europe in figures. Eurostat yearbook 2008. – Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities, 2008. – 566 p.
5. Science, technology and innovation in Europe. – Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities, 2008. – 125 p.

Поступила 25.03.2011