

УДК 332.821

У. А. Кулажанка, прафесар

**САЦЫЯЛЬНАЯ РОЛЯ І МУЛЬЦІПЛІКАЦЫЙНАЕ ЗНАЧЭННЕ ЖЫЛЛЁВАГА
БУДАЎНІЦТВА**

In this article the author analyzes a standard of living of the population of Byelorussia. Construction of habitation is one of tasks of the state social policy.

Сярод паказчыкаў, якія адлюстроўваюць узровень жыцця, як вядома, важнае месца займае вырашэнне жыллёвага пытання. Можна смела гаварыць аб яго сацыяльным значэнні ў вырашэнні праблемы ўзнаўлення рабочай сілы як на нязменным узроўні, так, тым болей, і на расшыранай аснове. Зыходзячы з гэтага, трэба толькі адобрыць намаганні ўрада і адміністрацыі Прэзідэнта па развіццю і фінансаванню забеспячэнню жыллёвага будаўніцтва ў горадзе і на вёсцы. Летась было здадзена ў эксплуатацыю дзесь каля 3,4 млн. м² жылля. Зусім нядрэнна, бо 11 тыс. чаргавікоў атрымалі кватэры. Можна ганарыцца тым, што па тэмпах жыллёвага будаўніцтва і аб'ёму збудаваных дамоў і кватэр Беларусь выйшла на першае месца сярод краін СНД. Так, летась ў Беларусі збудавана 0,35 м² жылля ў разліку на 1 жыхара, а ў Расіі толькі 0,25 м².

Сапраўдны бум жыллёвага будаўніцтва пачаўся на вёсцы ў асноўным за кошт атрыманых танных дзяржаўных крэдытаў (237 млрд. руб.). Летась на вёсцы ўзведзены 9131 дом, ды прыватнікі таксама з выкарыстаннем крэдытаў збудавалі 963 дамы ці кватэры.

Значэнне будаўнічага буму ў нашай краіне мае шмат прычыпова важных становішчых сацыяльных і эканамічных наступстваў. З сацыяльнага боку гэта тое, што многія дзесяткі тысячаў людзей набываюць жыллё, як кажуць, дах над галавой. А гэта надзейнасць для іх саміх і нашчадкаў. З эканамічнага боку гэта не толькі стварэнне ўмоваў для ўзнаўлення рабочай сілы, але і дасягненне мультіплікацыйнага эфекту. Як вядома, каэфіцыент мультіплікацыі жыллёвага будаўніцтва складае не меней як дзве адзінкі. Значыць, калі ў 2004 годзе ўдзельная вага будаўнічай галіны ў вытворчасці ВУП краіны дасягнула дзесь каля 3 %, то разам з уплывам на рост грамадскай вытворчасці будаўнічых матэрыялаў і камплектуючых гэты рост склаў каля 6 %. Як бачым, у наяўнасці даволі важкая прыбаўка ў эканамічным росце.

Менавіта з улікам сацыяльнага значэння і мультіплікацыйнага росту эканомікі краіны ўрад і адміністрацыя А. Лукашэнкі і на бягучы год, як і на перспектыву, прымаюць кардынальныя меры па фарсаванню жыллёвага будаўніцтва. Аб гэтым сведчаць наступныя дзеянні ўрада і адміністрацыі: згодна з Указам Прэзідэнта ад 29 снежня 2004 г. № 625, жыхары буйных і сярэдніх гарадоў могуць браць крэдыты пад жыллёвае будаўніцтва ўжо не пад 10% гадавых, як было раней, а толькі пад 5%, і не на 75% кошту будовага ці набываемага жылля, а на ўсе 90%. Што датычыцца будаўніцтва на вёсцы, то там крэдыты сталі яшчэ болей ільготнымі – толькі пад 3 % гадавых. Урад ідзе на вялікія фінансавыя ахвяраванні: калі на паніжэнне льготных крэдытаў летась было з бюджэту выдзелена 100 млрд. руб., то сёлета – 193 млрд. руб.

Вялікая плынь грашовых рэсурсаў будзе скіравана на перабудову вёскі. У тэрмін да 2010 года на вёсцы запланавана пабудаваць 50 тыс. дамоў сядзібнага тыпу, па 8335 дамоў штогод.

Але аналіз жыллёвага будаўніцтва мала чаго каштаваў бы, каб мы ацэньвалі жыллёвае будаўніцтва толькі з аптымістычнага боку і не спыніліся на праблемах і цяжкасцях вырашэння жыллёвай праблемы ў краіне. А такіх цяжкасцей шмат, і як яны будуць пераадолены – ніхто з адміністрацыі не ведае.

Узяць, да прыкладу, аб'ём жыллёвага будаўніцтва. Факт, што не толькі дасягнуты, але і запланаваны на бягучы год (да 3,5–4,0 млн. м²) не ёсць дастатковы. Калі ў 90-х гадах штогод будавалася 5 млн. м², то зараз будовеца ў межах 3 млн. м². А за кошт бюджэту ўсяго 200 тыс. м². Ці не забагата размоваў вакол жыллёвага будаўніцтва замест канкрэтных справаў? Трывога за стан жыллёвага будаўніцтва толькі ўзрастае, калі ўявіць, што пры сённяшніх тэмпах жыллёвага будаўніцтва, калі колькасць чаргавікоў змяншаецца толькі на 11 тыс. чалавек у год, то, апошні чаргавік атрымае жыллё праз 45 гадоў, ці ў 2050 годзе.

Што ж стрымлівае жыллёвае будаўніцтва? Прычын многа. Паспрабуем назваць, аднак, галоўныя.

Па-першае, дрэнна выкарыстоўваюцца крэдытныя рэсурсы, нізкая ініцыятыва індывідуальных забудоўшчыкаў. Спецыялісты НАНБ лічаць, што нізкі ўзровень асваення льготных рэсурсаў для вядзення жыллёвага будаўніцтва непасрэдна насельніцтвам тлумачыцца недастатковай арганізацыяй самога працэсу будаўніцтва з боку аблвыканкамаў і гарвыканкамаў. Такое заключэнне можа быць справядлівым толькі часткова. Бо асноўная прычына – нізкая зароботная плата ў перспектывных забудоўшчыкаў. Навукай і вопытам даказана, што актыўнасць індывідуальных забудоўшчыкаў можа быць дасягнута пры ўмове, калі сярэдняя месячная зароботная плата будзе адпавядаць кошту 1 м² жылля. А якая гэта зароботная плата сёння? Міністр архітэктуры і будаўніцтва краіны Генадзь Курачкін лічыць, што сярэдняя зароботная плата ў Беларусі адпавядала кошту 0,31 м² жылля ў 2000 годзе, а ўжо ў 2004 годзе нібы вырасла да 0,61 м². У гэтыя лічбы цяжка паверыць, бо сёння 1 м² жылля на другасным рынку каштуе 700 долараў, ці 1,5 млн. рублёў. Хто з адміністрацыі можа назваць галіны, дзе рабочыя маюць такую зароботную плату. З гэтага вынікае, што пры сённяшнім узроўні зароботнай платы пераважнай большасці рабочых і служачых цяжка сабраць рэсурсы нават для тых 10% кошту жылля, якія неабходна заплаціць самім, бо гэта не сотні, а тысячы долараў. Я не гавару ўжо пра тое, што забудоўшчыкаў палюхае перспектыва вяртаць крэдыт.

Несумненна, што менавіта нізкая зароботная плата, мізэрнасць даходаў большай часткі насельніцтва прывялі да таго, што летась «Беларусбанк» выканаў гадавое крэдытнае заданне па жыллёваму будаўніцтву ўсяго на 59,1 %. Толькі ў Брэсцкай вобласці рэалізавана на 86,7 %. А ў астатніх абласцях значна ніжэй. У Мінскай вобласці, напрыклад, толькі на 48,9 %.

Са сказанага вынікае, што вызначаная апошнім часам практыка павышэння зароботнай платы, скіраваная на станоўчае змяненне яе рэальнага зместу, з'яўляецца адначасова і палітыкай, накіраванай на стымуляванне жыллёвага будаўніцтва.

Разам з тым паскарэнне тэмпаў жыллёвага будаўніцтва нельга ўспрымаць як нейкую кампанію. Пакуль што яна павінна стаць перманентным працэсам аж да таго часу, пакуль агульны аб'ём узвядзення жылля не дасягне 1 м² у год у разліку на чалавека. Менавіта такі ліміт вызна-

чаны навукай і практыкай для свочасовага ўзнаўлення жылля пры зменлівых умовах. З улікам гэтага ў Рэспубліцы Беларусь трэба штогод будаваць 9,5 млн. м² жылля.

Не трэба забываць, што фарсіраванне тэмпаў жыллёвага будаўніцтва ў значнай ступені стрымліваецца інфляцыйным працэсам. Нягледзячы на тое, што ў 2004 годзе агульны ўзровень інфляцыі знізіўся да 14,4 % у параўнанні з 25,4 % у 2003 годзе летась кошты будаўнічых матэрыялаў раслі вельмі высокімі тэмпамі. Так, будаўнічыя матэрыялы ў 2004 годзе выраслі ў цане на 25 %, а тарыфы на чыгуначныя перавозкі – на 54 %, кошт арматурнай сталі – на 55 %, полістыролу – на 59 %, электраэнергіі – на 22%. Толькі цэны на будаўніча-мантажныя работы засталіся на ўзроўні інфляцыі – 15,3 %. Адсюль вынікае, што барацьба з інфляцыяй выступае сёння таксама адным з чыннікаў паскарэння ці стымулявання жыллёвага будаўніцтва.

Але апроч згаданага, ёсць яшчэ адзін момант жыллёвай праблемы, які моцна ўплывае на жыллёвае будаўніцтва ў краіне. Гаворка ідзе аб небылым росце цэн на другасным жыллёвым рынку. Аднапакаёвыя кватэры за мінулы год падаражэлі на 25 %, двухпакаёвыя – на 30 % і нават трохпакаёвыя – на 35 %. Сярэдняя цана аднапакаёвай кватэры дасягнула неверагоднай велічыні – 24 220 долараў, дзесяцігадовага сярэдняга заробку, двухпакаёвай – 34 633 долараў, трохпакаёвай – 46 382 долараў. Такія вялікія кошты ў межах 710 долараў за 1 м² жылля моцна ціснуць на выдаткі ў жыллёвым будаўніцтве, бо ўзмацняюць попыт на будуемае жыллё, павышаючы цану адзінкі плошчы. Гучыць іранічна, што сёння станоўча ўплывае на ранейшыя жыллёвай праблемы толькі адно – узрастаючае скарачэнне насельніцтва. Летась, напрыклад, аж на 50 тыс. чалавек.

І, далей, адабраючы будаўнічы бум на вёсцы, вельмі непакоіць лёс так званых бесперспектывных вёсак на Беларусі. Ці не прывядзе спалучэнне рабочых месцаў і жылля, якое будзе будавацца ў базавых вёсках, да парушэння традыцыйнага рассялення беларускага сялянства? І ці прымаюцца якія-небудзь меры для стварэння рабочых месцаў там, дзе ёсць жыллё? Інакш той жыллёвы фонд, які ёсць, калі яго не мадэрнізаваць і не выкарыстоўваць, канчаткова знікне.

Не трэба забываць, што жыллёвая праблема шматвектарная. Яна мае не толькі эканамічнае, сацыяльнае, але і генетычнае значэнне. Толькі з улікам такой комплекснасці і патрэбна дзейнічаць.