

## **РАЗВИТИЕ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

В последние годы в Республике Беларусь фиксируется активный рост спроса на индивидуальное строительство. И это не может удивлять, поскольку обеспечение населения доступным и качественным жильем является главной целью государственной программы по строительству. Наибольшим спросом у граждан пользуются участки, расположенные вокруг крупных и средних населенных пунктов. Важное значение имеет наличие транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. В связи с этим выделяют некоторое разнообразие малоэтажных жилых комплексов (индивидуальных жилых строений). Малоэтажный жилой комплекс – это жилой массив с числом домов более пяти, построенный в рамках общего генерального плана, имеющий общую социальную и инженерную инфраструктуру, единую службу управления и обслуживания [1]

Основными критериями, определяющие классификацию малоэтажных комплексов, являются: градостроительный критерий (кварталы, состоящие из отдельно стоящих домов; из таунхаусов; из многоквартирных малоэтажных домов); площадь и качество жилья; размеры; инфраструктура (инфраструктура практически отсутствует, а площадь свободной территории минимальна; с минимальным набором элементов инфраструктуры; инфраструктурно насыщенные) [1].

В основу типологии индивидуальных жилых строений положено и целевое назначение дома: предназначенный для постоянного проживания, обеспеченный инженерными коммуникациями и социальной инфраструктурой; для сезонного проживания с минимальным набором удобств и коммуникаций; дачный дом, нуждающийся в продуманной схеме консервации на зиму и определенном наборе бытовых удобств; объекты, полностью или частично предназначенные для коммерческой эксплуатации (представительские дома-офисы, фермерские хозяйства, частные магазины, кафе, спортзалы, автомастерские и другие).

Также можно классифицировать рынок загородного жилья и по ценовой категории. Во всех регионах загородные дома можно поделить на две части: массовое, «недорогое» жилье и элитные дома. Развитие индивидуального жилищного строительства в Беларуси остается одним из основных направлений строительства жилья в целом. Это

нашло отражение в Директиве №8, согласно которой индивидуальное жилье должно составлять не менее 40% от общего объема ввода жилья ежегодно. Этот показатель выполняется: в 2020 году он составил 42%, в 2021-м и 2022-ом – уже 44%. На этот год задание по индивидуальному жилищному строительству установлено в объеме не ниже 1,72 млн кв. м [2].

По результатам исследования, в 2021 году в Беларуси введено в эксплуатацию 4 690 тыс. кв. м. общей площади жилья, из них 1 770 тыс. – в индивидуальном исполнении. Из них почти 324 тыс. квадратных метров было построено в Брестской области, более 118 тыс. – в Витебской, более 205 тыс. – в Гомельской, свыше 165 тыс. – в Гродненской и более 131 тыс. кв. м. – в Могилевской области [3]. Минская область внесла также существенный вклад в общую копилку – почти 790 тыс. кв. м. Свыше 37 тыс. «квадратов» индивидуального жилья было возведено в столице. В прошлом году лидерами по строительству индивидуального жилья стали Минская и Брестская области [3].

Важно отметить, что сформированная законодательная база, особенно с учетом последних новаций, позволяет в ближайшей перспективе сделать упор на широкое строительство индивидуального жилья, а также развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры к такому жилью. В июне 2022 года был принят указ №202, согласно которому в Беларуси упрощен порядок возведения и реконструкции многоквартирных жилых домов и хозяйственных построек: была исключена необходимость сбора различного рода документов [3]. Таким образом, развитие рынка индивидуальных жилых домов в Беларуси является одной из приоритетных задач государства в области строительства. Ведь в программе на 2021–2025 годы именно этому отведена одна из ключевых ролей: за эту пятилетку в Беларуси планируется построить 21,4 млн кв. м. жилья в целом, из них не менее 8,9 млн кв. м. индивидуального.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 4-е изд., испр. / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2014. – 432 с.

2. БелТА: Новости Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.belta.by/infographica/view/individualnoezhilishchnoe-stroitelstvo-31241/>. – Дата доступа: 23.03.2023.

3. Газета Звезда [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zviazda.by/ru/news/20200923/1600843102-individualnoe-zhilishchnoe-stroitelstvo-v-belarusi-v-poslednie-gody>. – Дата доступа: 23.03.2023.