

На правах рукописи

Николихина Светлана Анатольевна

**ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОГО МЕХАНИЗМА
ИНВЕСТИЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА МЕГАПОЛИСА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

*Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами
(строительство)*

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук



Санкт-Петербург
2006

Работа выполнена на кафедре экономики и менеджмента в строительстве ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет»

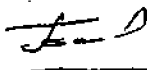
Научный руководитель	Заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор Бузырев Вячеслав Васильевич
Официальные оппоненты	Доктор экономических наук, профессор Чекалин Вадим Сергеевич Кандидат экономических наук Дмитриев Владимир Александрович
Ведущая организация	НОУ ВПО «Санкт-Петербургская академия управления и экономики»

Защита состоится «7» марта 2006 г. в 13 часов на заседании диссертационного совета Д 212.219.01 при ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по адресу: 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, 27, ауд. 324.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке университета по адресу: 196084, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 103-а.

Автореферат разослан «7» марта 2006 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук, профессор



В.С. Боголюбов

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Инвестиционные процессы в рыночной экономике в целом формируют макроэкономическую ситуацию и определяют перспективы дальнейшего развития. Переход к рыночной экономике, появление многообразных форм собственности, отказ от жесткого централизованного планирования вызвали необходимость поиска новых подходов и решений к управлению экономическими процессами, изменения инвестиционной политики государства и предприятий, структуры инвестиционной сферы, состава и роли инвесторов на рынке инвестиций. При различных состояниях экономики возникают особые механизмы функционирования процесса инвестирования.

По мнению многих авторов (Бауер Р., Беренс В., Боголюбов В.С., Боссерт В.А., Бузырев В.В., Бухвальд Е.М., Васильева Н.В., Горбунов А.А., Завлин П.Н., Каплан Л.М., Когут А.Е., Кулибанов В.С., Львов Ю.А., Смирнов Е.Б., Рохчин В.Е., Хольг Р.Н., Хавранек П.М., Ханко Я., Чекалин В.С.) должен быть разработан специфический инструментарий привлечения в жилищное строительство внебюджетных источников инвестиций, включающий разработку оптимального регулирования процесса и повышение его эффективности в условиях экономического роста.

Большая инерционность экономического механизма и недопустимость в новых условиях распыления инвестиций, предопределяют высокую важность инвестиционного института в развитии экономической системы.

В современных условиях проблема поиска источников инвестирования должна решаться комплексно с учетом факторов, действующих как на федеральном, так и на региональном уровне.

Основной задачей региональной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства должно стать формирование благоприятного инвестиционного климата и поиск рациональных направлений вложения инвестиций с учетом общей экономической конъюнктуры в стране.

Цель диссертационного исследования состоит в разработке методических основ формирования экономического механизма решения жилищной проблемы в мегаполисе в современных условиях.

В соответствии с указанной выше целью были поставлены и решены следующие задачи:

1. Анализ факторов, влияющих на спрос на жилье в крупном городе;
2. Исследование организации жилищного строительства в крупном городе в условиях экономического роста;
3. Определение принципов действия и методов функционирования экономического механизма регулирования инвестиционного процесса;
4. Определение источников и направлений инвестирования жилищного строительства крупного города (на примере Санкт-Петербурга);
5. Анализ возможностей инвестиционно-строительного комплекса региона по удовлетворению спроса населения на жилье;

6. Разработка комплексной модели оптимального планирования структуры жилищного строительства крупного города;

7. Уточнение методов оценки эффективности инвестиционных проектов в части оценки эффективности инвестиционных проектов ипотечного кредитования жилья и оценки эффективности бюджетных средств, направленных на реализацию ипотечных программ.

Предметом исследования являются основные институты инвестиционного процесса в жилищном строительстве крупного города в условиях экономического роста.

В качестве объекта исследования, в соответствии с названной целью, выступает процесс нового строительства и реконструкции жилого фонда, рассматриваемый с точки зрения эффективности инвестиционной программы, сформированной за счет внебюджетных источников.

Выбор данного объекта исследования продиктован необходимостью целенаправленного управления инвестиционным процессом на уровне строительного предприятия и региона, научного обоснования и повышения эффективности инвестиционных программ, сформированных за счет внебюджетных источников в условиях экономического роста.

Теоретической и методической базой диссертационного исследования послужили труды ведущих ученых по проблемам рыночных отношений, организационно-инвестиционной деятельности, нормативные и методические материалы государственных органов по вопросам инвестирования и жилищного строительства, оценки эффективности инвестиционных проектов.

В процессе исследования были использованы методы экономического и логического анализа, математической статистики, теории принятия решений, элементы системного подхода и моделирования, оценки экономической эффективности инвестиций.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что в его процессе:

1. С позиций ретроспективного подхода систематизированы проблемы жилищного строительства России, выявлена объективная необходимость защиты социально уязвимой группы населения в процессе жилищной реформы, что, прежде всего, выражается в предоставлении услуг в нужном объеме и хорошего качества;
2. Проанализированы возможности инвестиционно-строительного комплекса региона по удовлетворению спроса населения на основе расчета апостериорных вероятностей достижения прогноза потребности в жилье, полученного в виде сочетания адаптивного и экспертного прогноза изменения структуры спроса и анализа реального объема и структуры предложения на первичном и вторичном рынке жилья с экстраполяцией на среднесрочную перспективу;
3. Произведена стратификация механизмов инвестирования строительства и приобретения жилья по величине среднедушевых доходов населения в крупном городе с обоснованием выбора

действующих и перспективных механизмов привлечения инвестиций в жилищное строительство, с учётом преимуществ и недостатков и привязкой к потребительским группам населения в зависимости от уровня доходов;

4. Разработана комплексная модель оптимального планирования структуры жилищного строительства крупного города, при этом в основу формирования вектора оптимальной структуры коммерческого и социального жилья положены различные концепции удовлетворения жилищных потребностей: для социального жилья это стремление приблизить размер существующего регионального фонда социального жилья к величине потребности населения в нем, для коммерческого жилья - удовлетворить стремление инвестора получить максимальный объем комфортного жилья при оптимальной цене этого жилья;
5. Произведено уточнение методики оценки эффективности инвестиционных проектов в части оценки эффективности инвестиционных проектов ипотечного кредитования жилья через относительную величину привлеченных внебюджетных средств за срок активности бюджетных инвестиций и в части оценки эффективности бюджетных средств, направленных на реализацию ипотечных программ через коэффициент мультипликации налогов.

Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что предложенные в работе подходы, методы и модели управления инвестиционным процессом в жилищном строительстве Санкт-Петербурга доведены до стадии разработки, позволяющей использовать их в практике хозяйствования для повышения рентабельности и совершенствования системы управления инвестиционным процессом в жилищном строительстве Санкт-Петербурга.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 5 работ. Общий объем печатных работ составляет 0,94 п.л.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, 3 глав, заключения, списка использованной литературы из 119 наименований.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Многочисленные попытки внедрения различных систем долгосрочного кредитования показывают, что одна из основных проблем долгосрочного кредитования - привлечение ресурсов в эту сферу в наиболее эффективных формах. На эффективность форм привлечения средств для инвестирования долгосрочных жилищных ипотечных кредитов прежде всего влияет наличие надежных финансовых инструментов или механизмов, обеспечивающих кредиторам возможность получения ресурсов в необходимых объемах, по относительно низкой рыночной стоимости и на условиях согласованных по срокам и стоимости привлечения со сроками и процентными ставками кредитных ипотечных активов.

На сегодняшний день в мировой практике можно выделить четыре основные модели привлечения средств: универсальные банки; контрактные жилищные сбережения; ипотечные банки; вторичный рынок ипотечных кредитов. Анализ показывает, что в конкретных странах не применяется только одна из перечисленных моделей. Как правило, модели инвестирования ипотечных кредитов сочетаются друг с другом, их основные финансовые инструменты и механизмы развиваются и изменяются, меняется их роль и пропорции в рамках отдельных национальных ипотечных рынков.

Большая инерционность экономического механизма и недопустимость в новых условиях распыления инвестиций, предопределяют высокую важность инвестиционного института в развитии экономической системы.

В современных условиях проблема поиска источников инвестирования должна решаться комплексно с учетом факторов, действующих как на федеральном, так и на региональном уровне.

Основной задачей региональной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства должно стать формирование благоприятного инвестиционного климата и поиск рациональных направлений вложения инвестиций с учетом общей экономической конъюнктуры в стране.

Произведенный анализ состояния и проблем жилищного строительства в России, выявил следующие основные тенденции:

1. Изменилась структура жилищного строительства по источникам финансирования (табл. 1).

Таблица 1

Изменение структуры ввода общей площади жилых домов по источникам финансирования, %

Источники финансирования	Годы	
	1990	2005
Федеральный бюджет	33	5
Местные бюджеты территорий	0	6
Индивидуальные застройщики	13	41
Жилищно-строительные кооперативы	5	3
Собственные и привлеченные средства предприятий и организаций	49	45

2. Изменилась структура жилищного фонда по формам собственности (табл. 2).

Таблица 2

Изменение форм собственности жилищного фонда России, %

Форма собственности	Годы	
	1990	2005
Частная	33	64
Государственная	42	6
Муниципальная	24	30
Общественная	1	-

3. Существенно усовершенствовано законодательство РФ, направленное на создание правовых условий развития рынка доступного жилья.

4. Распространение эффективных систем целевой поддержки нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан при строительстве или приобретении жилья.

Таким образом, ясно, что основная особенность последнего периода реформирования жилищного сектора - это переход от жилищного строительства, основанного на потребности в жилье и финансируемого государством, к строительству, основанному на спросе на жилье и частных инвестициях в недвижимость.

Изменение соотношения источников финансирования не только не уменьшило остроту жилищной проблемы, но и привело к ее дальнейшему возрастанию. В частности, еще более очевидной стала проблема недооценки значимости социальной направленности жилищной реформы. В процессе реформы особенно необходима социальная защита малоимущих групп населения, что, прежде всего, выражается в предоставлении услуг в нужном объеме и хорошего качества.

В настоящее время в России ввод в эксплуатацию новых жилых помещений составляет всего около 240 – 250 м² полезной площади на тысячу жителей (табл.3). При этом потенциальный спрос на жилье в 4 – 5 раз больше и составляет не менее 1000 – 1200 м² в год на тысячу жителей. Поэтому среди четырех приоритетных национальных проектов, решение которых поставлено Президентом России перед Государственной Думой и Правительством РФ, на первом месте стоит решение жилищной проблемы с использованием системы ипотечного жилищного кредитования.

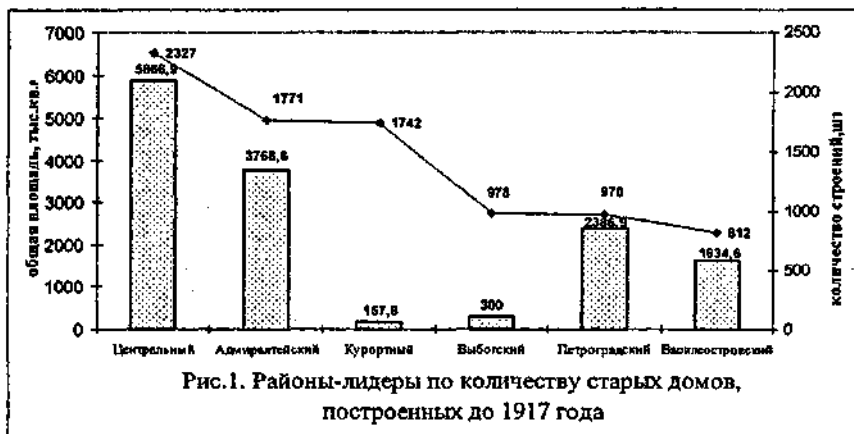
Таблица 3

Количество построенных квартир

Всего построено с 2000 г. по 2005 г. (по данным Госкомстата)	2005 тыс.	
	• по договорам купли-продажи	350 тыс.
• по договорам долевого участия	1540 тыс.	75 %
• по накопительным схемам ЖСК	47 тыс.	2 %
Предоставлено квартир в регионах по ипотеке по 2002 г., из них:	40 тыс.	1,95 %
• ипотечное жилищное кредитование	5 тыс.	
• ипотечные займы	10 тыс.	
• продаже в рассрочку (ипотека в силу закона)	25 тыс.	
Выдано ипотечных кредитов и займов за 2003 г.	27 тыс.	1,3 %
Выдано ипотечных кредитов и займов за 2004 г.	46 тыс.	2,2 %
Выдано ипотечных кредитов и займов за 2005 г.	43 тыс.	2,1 %
Всего выдано ипотечных кредитов, из них:	156 тыс.	7,6 %
• рефинансировано через АИДКК	21,1 тыс.	1,3 %
• в том числе кредитов на новые квартиры (7 %)	1,9 тыс.	0,09 %

Среди крупных городов Российской Федерации одним из наиболее неблагоприятных по остроте жилищной проблемы является Санкт-Петербург.

Особое внимание следует обратить на проблему реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда в Санкт-Петербурге. В настоящее время общая площадь жилищного фонда Санкт-Петербурга составляет порядка 92 млн. кв. метров. При этом жилищный фонд дореволюционной постройки равен 16,5 млн. м², что составляет 17,9% от общей площади жилых зданий Санкт-Петербурга. На рис. 1 представлены районы-лидеры по количеству домов построенных до 1917 года.



В настоящее время продолжается тенденция, в результате которой центральная часть Петербурга разрушается быстрее, чем восстанавливается. По состоянию жилищный фонд делится на фонд в хорошем состоянии – 19%; в удовлетворительном – 49%; в неудовлетворительном – 32%.

Основная часть жилья, как и прежде, введена за счет средств инвесторов (91% по новому строительству и 94% по реконструкции старого фонда). Доля бюджетных средств существенно повысилась и составила 4,7%. Нужно отметить, что за счет бюджетных средств в 2005 году введено рекордное, начиная с 1998 года количество жилья - 105 тыс. м².

Актуальным оказывается также исследование факторов, влияющих на объем спроса на рынке жилья и возможностей расширения спроса в современных условиях. К ним традиционно относят:

- уровень реальных доходов населения;
- реальные процентные ставки, жилищные субсидии;
- условия долгосрочного кредитования;
- издержки владения.

К названным факторам, на наш взгляд, следует добавить демографические факторы, определяющие структуру спроса на жилье: размер

семьи, который непосредственно влияет на размер приобретаемой площади и возрастную структуру семей.

При определении спроса на жилье, следует отметить, что на современном уровне развития жилищного строительства социально-демографические факторы являются основополагающими в разработке номенклатуры жилой застройки и типов квартир, а также при формировании структуры жилищного фонда. Причем структура жилищного фонда должна быть такой, чтобы инвесторы были заинтересованы в финансировании жилищного фонда. Новая структура должна соответствовать платежеспособной потребности населения и способствовать успешной продаже квартир на первичном рынке жилья.

В настоящее время социально-демографические требования большинства субъектов РФ к структуре жилищного строительства реализуются слабо. По нашему мнению, формирование номенклатуры домов должно базироваться на учете особенностей социально-демографической структуры региона в ее динамике, реальных условиях финансового обеспечения жилищного строительства.

В целом оценка спроса на жилье может быть осуществлена двумя способами: на основе среднегодовых показателей реализации жилья в базовом году с некоторой экспертной корректировкой или на основе ориентировочной расчетной оценки.

Схематично алгоритм расчета потребности в жилье можно представить следующим образом – рис. 2.

Методика прогнозирования спроса на жилье, основанная на синтезе количественных методов адаптивного прогнозирования и качественных эвристических методов (экспертное прогнозирование) позволяет осуществить непрерывное прогнозирование спроса на жилье (с достаточно высокой степенью надежности прогноза) и элиминирование ситуации риска инвестора.

Как только что было сказано, также оценку спроса можно производить на основе среднегодовых показателей реализации жилья в базовом году.

При рассмотрении количественных характеристик рынка введено деление территории города на ценовые зоны в зависимости от спроса. Всего таких зон более 40. Для удобства они сведены в 6 основных категорий:

Зона 1 - районы исторического центра;

Зона 2 - "фешенебельные" районы с высоким уровнем спроса и высокими ценами;

Зона 3 - популярные "спальные" районы;

Зона 4 - районы с теми или иными существенными недостатками, снижающими их привлекательность (плохая транспортная доступность, типология застройки);

Зона 5 - районы низкого спроса;

Зона 6 - районы исторического центра или прилегающие к ним с низким уровнем спроса.



Рис. 2. Схема определения спроса на новое жилищное строительство

Структура ввода жилья по разным типам квартир практически соответствует сложившейся структуре спроса: около 50% занимают 1-комнатные квартиры – рис.3.

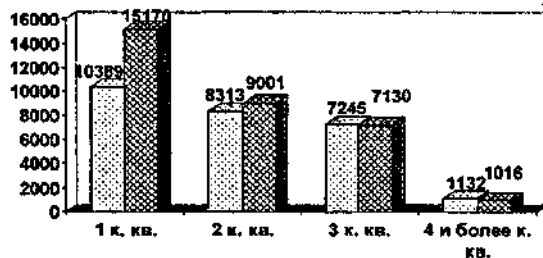


Рис. 3. Распределение ввода по типам квартир, шт.

Анализ распределения площадей объектов первичного рынка по заявленным срокам сдачи показывает, что на 2006 г. застройщиками заявлен объем ввода 3,22 млн. м² (без учета пригородов, ИЖС и бюджетных объектов). Это позволяет предположить, что при благоприятном стечении обстоятельств уже в наступившем году может быть преодолен рубеж 3 млн. м², который планировалось достигнуть лишь к 2008 году. Менее оптимистично выглядит прогноз на 2007 год, пока застройщиками заявлен объем 1,63 млн. м². Впрочем, не исключен вариант, когда объем перераспределится между этими двумя годами и в 2006 году составит 2,5-2,7 млн. м², а в 2007 - 2,1-2,3 млн. м².

В структуре рынка уменьшилась доля фешенебельной 2-й зоны спроса и увеличилась доля 4-й. Это отражает существующую тенденцию к увеличению объемов строительства в окраинных районах и сокращение предложения в зонах сложившейся жилой застройки. Развитие этой тенденции в течение 2006 года может усилить ценовую дифференциацию между территориальными зонами и вызвать в одних местах локальный дефицит предложения, а в других – локальное затоваривание.

В настоящее время Администрацией Санкт-Петербурга предпринимаются попытки активизации деятельности инвестиционно-строительного комплекса в целом и жилищной сферы в частности, так в июле 2004 г. на заседании городского Правительства была утверждена Концепция Генерального плана Санкт-Петербурга, который будет действовать до 2025 года. В основе градостроительных преобразований, намечаемых Концепцией, лежит идея «открытого европейского города». Новый генеральный план Санкт-Петербурга ориентирован на достижение европейских стандартов качества жизни и комфортности городской среды.

В основу разработки Концепции положены следующие предпосылки социально-экономического развития к 2015 году: численность населения 4,6-4,7 миллиона человек, увеличение валового продукта – в 2,5-3 раза, доходов населения в 3-3,5 раза, обеспечение жильем – 27-30 м² на человека.

Ключевые понятия на которых базируется прогноз физического развития Санкт-Петербурга: стабильность, сбалансированность, реконструкция и органический рост.

В настоящее время одним из приоритетных направлений государственной политики в жилищной сфере определено развитие ипотечного кредитования. Практика показала, что ввиду отсутствия долгосрочных ресурсных вложений классической банковской системой банковского кредитования может воспользоваться лишь незначительный процент населения страны. С другой стороны, темпы развития системы ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге во многом зависят от создания нормативно-правовой базы.

Основными задачами жилищно-строительного комплекса Санкт-Петербурга в 2006 г. являются: увеличение ввода жилья; объектов социальной инфраструктуры; сокращение объемов незавершенного строительства; техническое перевооружение и модернизация предприятий строительной индустрии и промышленности строительных материалов.

Общий объем инвестиций в экономику Санкт-Петербурга за 2005 год составил 154 млрд. рублей (в том числе 127 млрд. рублей – крупные и средние предприятия), или 109,7 % от уровня предыдущего. Следует отметить, что наибольшее повышение объема инвестиций произошло в сфере коммунального хозяйства, в сфере финансов и кредита. В то же время в ряде отраслей объем капитальных вложений существенно снизился по отношению к 2004 году: строительство – 55,1%, здравоохранение – 79,0%, транспорт и связь – 79,3%, торговля и бытовое обслуживание – 83,4%.

По данным Санкт-Петербургского комитета государственной статистики (Петростата), из общего объема инвестиций в нежилую недвижимость в 2005 году вложено 50,8%, в жилую недвижимость – 7,8%, в машины, оборудование и транспортные средства – 41,0%. Исходя из того, что ввод объектов жилого назначения в Петербурге, примерно, в два раза превышает ввод объектов коммерческого назначения, мы считаем долю жилья сильно заниженной.

Резкое повышение рентабельности жилищного строительства привело к увеличению его объемов, за счет средств инвесторов и кредитов банков. Однако большинство жителей города, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не могут приобрести квартиры на условиях долевого участия по сложившимся в настоящее время рыночным ценам.

Не решена задача снижения стоимости м² общей площади за счет использования более эффективных строительных технологий и материалов.

В России без массового выхода новых продавцов и усиления конкуренции на рынке жилья не следует ожидать стабилизации и снижения цен. Основным препятствием для инвестиций является отсутствие в ряде городов свободных участков, оснащенных инженерной и социальной инфраструктурой.

В этой связи дальнейший количественный рост жилищного строительства в городах России должен осуществляться по следующим направлениям: завершение освоения прежних зон массовой застройки и переход, во-первых к реконструкции ветхого и аварийного жилья, во-вторых, к комплексной реконструкции районов, в том числе «хрущевки», в третьих, к застройке промышленных зон в центре городов после вывода оттуда предприятий, в четвертых, увеличение доли современного комфортабельного, в т.ч. элитного жилья.

В странах с развитой рыночной экономикой жилищная сфера традиционно регулируется государством. Во всех странах законодательно закреплены «рамочные» условия, определяющие как порядок долгосрочного кредитования жилищ, приобретаемых разными слоями населения, так и принципы сочетания порядка кредитования с рыночными механизмами.

Современная государственная жилищная политика наряду с прежней ориентацией на нужды социально не защищенных групп населения должна сделать новый акцент на решении жилищных проблем основной части работающего населения располагающего средними доходами, накоплениями и имеющего жилье в собственности в результате бесплатной приватизации. Основным способом решения жилищной проблемы для этой части населения

являются механизмы долгосрочного жилищного кредитования, возможность и необходимость реализации которых обоснована в законодательных и нормативных документах на федеральном уровне, а также на уровне субъектов РФ и муниципальных образований.

Одна из основных задач государства в становлении системы долгосрочного жилищного кредитования состоит в создании законодательной базы и научно обоснованном нормативном регулировании процесса с целью снижения инвестиционных рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Государственное бюджетное финансирование должно направляться на непосредственную поддержку граждан, уровень доходов которых не позволяет им самостоятельно улучшить свои жилищные условия, в форме предоставления им целевых адресных безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья. Таким образом, будет обеспечено функционирование взаимно дополняющих друг друга рыночных механизмов решения жилищных проблем и механизмов социальной поддержки граждан.

К вариантам льготного инвестирования строительства и приобретения жилья можно отнести:

- субсидии гражданам (денежные и товарные);
- ссуды предприятиям, отраслям, гражданам (возвратные и безвозвратные);
- компенсации (в т.ч. части первоначального взноса, части стоимости нового или приобретаемого вторичного жилья, ставки по кредиту и т.п.);
- налоговые льготы субъектам жилищной сферы.

Применение указанных механизмов инвестирования как массовый способ решения жилищной проблемы, в настоящее время не представляется возможным. Причины такой ситуации могут быть сведены к следующим:

1. Огромное количество категорий лиц, которым по закону полагается бесплатное жилье. Государство и органы местного самоуправления, в частности, не в состоянии финансировать льготные категории граждан в полном объеме. Многим категориям граждан при определенных организационно-правовых и экономических условиях быстрее и эффективнее можно решить жилищный вопрос другим способом.

2. Низкий уровень доходов многих граждан не позволяет им решить свои жилищные проблемы даже при наличии льгот со стороны государства.

3. Недостаточные поступления в доходную часть бюджета, что не позволяет в полной мере инвестировать даже те небольшие по объёму программы, которые заложены в бюджет. Невозможно развивать инфраструктуру города, её экономику, если значительная доля расходов составляет заработная плата бюджетникам, компенсации муниципальным предприятиям, платежи за энергоносители и т.п.

4. Недостаточный профессионализм и деловые качества руководителей органов власти, общая забюрократизированность, перегруженность бизнеса разрешительными инстанциями вместе с другими сложностями приводит к

отсутствию интереса со стороны потенциальных инвесторов вкладывать средства в развитие города, тем самым, повышая её налоговую базу.

5. Не уменьшающийся разрыв между требованиями центральных органов власти по выполнению обязательств и их возможностями на местах.

6. Высокий уровень теневой экономики и её криминализация.

Механизм бюджетного инвестирования строительства и приобретения жилья следует сохранить как необходимый элемент социальной политики государства.

Одним из финансовых механизмов поддержки населения и факторов развития строительного производства является механизм ипотеки. Ипотека в жилищно-строительном комплексе – это тот инструмент, который за счет эффекта мультипликации является действенным фактором развития не только строительного производства, но и социально-экономического развития региона в целом.

Мировой опыт свидетельствует, что система ипотечного и других видов долгосрочного кредитования формируется по инициативе государства, и только при активной государственной поддержке и контроле эта система эффективно функционирует как устойчивая.

В мировой практике сложилась устоявшееся понятие «коэффициент доступности жилья» - норматив, который не должен превышать 30% суммы потребительских расходов семьи, именно из него должны исходить органы власти на федеральном и региональном уровне при решении жилищной проблемы.

В этом плане определенные шаги предпринимаются Администрацией Санкт-Петербурга. В частности, создано ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» в рамках программы «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002-2012 годы» при 100% участии города.

На участие в программе могут рассчитывать только городские очередники и работники бюджетной сферы с уровнем ежемесячных доходов до 10 тыс. рублей. При покупке жилья в кредит им могут быть выделены субсидии на первый взнос (до 50% стоимости квартиры), а также погашены процентные ставки по ипотечному кредиту, взятому в банке. Размер субсидии на семью будет определен исходя из финансовых возможностей по возврату заемных средств, даты постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и иных критериев.

В рамках программы по развитию долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002-2012 гг. планируется выдать кредиты более 9,5 тыс. очередников. Этого, конечно, очень мало и вряд ли большинство очередников-бюджетников сможет с помощью ипотечного кредитования решить свою жилищную проблему. Очередники-бюджетники, которым не по силам ипотека, должны получить от города бесплатное социальное жилье. Строить такое жилье надо адресно, заранее гарантируя новоселье семьям учителей, врачей и других бюджетников. Администрацией Санкт-Петербурга должен быть разработан мотивированный и расписанный по годам график

ввода социального жилья вплоть до 2012 года, с обязательным указанием финансовых ресурсов.

Все таки ипотека существует для среднего класса и богатых, тем более, что специалисты по этой проблеме утверждают – в первые годы реальной ипотеки в России цены на жилье сильно возрастут.

Комплексное представление существующих механизмов и инструментов инвестирования строительства и приобретения жилья с учётом преимуществ и недостатков и привязкой к потребительским группам населения в зависимости от уровня доходов, позволяет сделать вывод, что ни один из рассмотренных механизмов инвестирования строительства и приобретения жилья не может претендовать на решение жилищной проблемы в целом. Каждый из них имеет свои очевидные преимущества и недостатки, они ориентированы на различные слои населения и неодинаковые условия реализации. Таким образом, данные механизмы не взаимоисключают друг друга, а наоборот, дополняют. Наиболее доступным для реализации является механизм ЖОЗ (жилищные облигационные займы), так как он охватывает практически все доходные группы населения - рис.4.

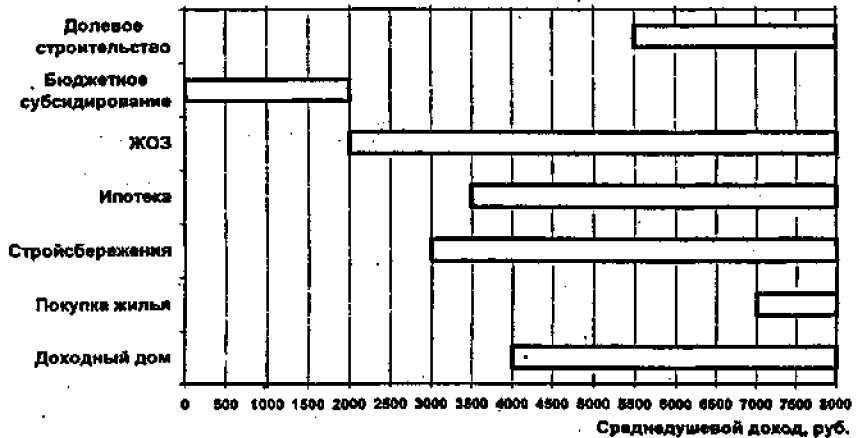


Рис. 4. Стратификация механизмов инвестирования строительства и приобретения жилья по величине среднедушевых доходов населения

Оптимальная структура жилищного фонда – это такая структура жилищного фонда, которая при запланированных затратах строительных

организаций на строительство жилищного фонда, максимально удовлетворяет потребности населения в жилье.

При моделировании жилищного строительства необходимо различать коммерческое и социальное жилье. В основу формирования коммерческого и социального жилья положены различные концепции удовлетворения жилищных потребностей. Для рынка жилья потребностью является неудовлетворенный платежный спрос на жилье определенного качества. При этом стимулом для рыночного предложения является желание приобрести жилье подтвержденное покупательской способностью.

Для социального жилья характерно обеспечение той части менее обеспеченных домохозяйств жилищные условия, которых ниже сложившихся (и установленных) жилищных стандартов.

Таким образом, целевая функция модели оптимального развития жилищной сферы крупного города в краткосрочной перспективе может быть представлена в двух альтернативных вариантах расчета:

$$\sum_{i=1}^I \sum_{j=1}^J (X_{ij} - Y_{ij}) \rightarrow \min \quad (1)$$

$$\sum_{i=1}^I \sum_{j=1}^J X_{ij}(t) \times Z_{ij}(t) \rightarrow \min$$

Суть каждого из этих критериев оптимальности состоит в максимальном удовлетворении потребности населения в жилье при заданном уровне совокупных инвестиционных затрат на жилищное строительство.

Система ограничений:

$$\begin{cases} \sum_{i=1}^I \sum_{j=1}^J X_{ij}(t) \leq Q_{ij}(t) \\ X_{ij} \geq 0 \end{cases} \quad (2)$$

$Q_{ij}(t)$ – мощность строительного производства j -го типа, i -ой серии жилого дома в году

t –
 $X_{ij}(t)$ – объем i -го вида жилищного фонда, j -го типа квартир в t году (искомая величина в оптимизационной модели);

Y_{ij} – потребность в i -м виде жилищного фонда, j -го типа квартир в году t ;

i – вид жилищного фонда (индекс серии жилого дома);

j – индекс типов квартир;

b_{ij} – число квартир типа j в i -ом виде жилого фонда;

$Z_{ij}(t)$ – совокупные инвестиционные затраты на 1 м^2 общей площади серии i , j -го типа квартир в t году.

Кроме того, в работе произведен анализ подходов к оценке эффективности инвестиций. По результатам анализа уточнена методика оценки эффективности инвестиционных проектов в части оценки эффективности инвестиционных проектов ипотечного кредитования жилья:

1. Через относительную величину привлеченных внебюджетных средств за срок активности бюджетных инвестиций:

$$K_n = \frac{\sum_1^T C_t \cdot \frac{1}{(1+E)^t}}{\sum_1^T B_m \cdot \frac{1}{(1+E)^t}} \quad (3)$$

где C_t – величина привлеченных внебюджетных средств в t -й год расчетного периода;

T – продолжительность активности бюджетных инвестиций, лет;

B_m – бюджетное финансирование программы в t -й год ее реализации.

Значение показателя K_n показывает: какой объем внебюджетных инвестиций привлекает каждый рубль бюджетных средств, вложенных в региональную социально-экономическую программу, за весь период их активности.

Таким образом, показатель K_n может служить критерием в случаях:

- оценки эффективности социально-экономического инвестиционного проекта в целом;
- определения оптимальных параметров отдельно взятого инвестиционного проекта;
- ранжирования социально-экономических инвестиционных проектов территории, требующих бюджетного инвестирования, и определения последовательности их реализации;
- оценки эффективности перспективной программы социальных инвестиционных проектов территории.

2. В части оценки эффективности бюджетных средств, направленных на реализацию ипотечных программ через коэффициент мультипликации налогов:

$$K_n = \frac{\kappa_0 \cdot \sum_1^T H_j \cdot \frac{1}{(1+E)^t}}{\sum_1^T B_m \cdot \frac{1}{(1+E)^t}} \quad (4)$$

где H_j – размер генерируемых налогов в t -й год расчетного периода по j -му уровню генерации налогов;

κ_0 – коэффициент оборачиваемости бюджетных средств.

Он отражает объем налоговых платежей с 1 рубля бюджетного инвестирования за срок осуществления программы.

Чем больше коэффициент мультипликации налогов для рассматриваемого инвестиционного проекта, тем выше его эффективность. И, наоборот, низкое значение коэффициента мультипликации показывает на невысокую значимость бюджетных инвестиций в анализируемой программе и его незначительность для экономики региона.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Амян К.Г., Николихина С.А. Проблемы управления хозяйственной деятельностью в условиях особо охраняемого эколого-курортного региона // Актуальные проблемы управления экономикой региона: Материалы II-й Науч.-практ. конф. 22 апр. 2005 г. / Редкол.: Е.Б. Смирнов, С.Н. Максимов (отв. ред.) и др.- СПб.: СПбГИЭУ, 2005. – 0,18/0,09 п.л.

2. Николихина С.А., Половникова Н.А. Создание и внедрение систем качества на строительных предприятиях региона // Актуальные проблемы управления экономикой региона: Материалы II-й Науч.-практ. конф. 22 апр. 2005 г. / Редкол.: Е.Б. Смирнов, С.Н. Максимов (отв. ред.) и др.- СПб.: СПбГИЭУ, 2005. – 0,17/0,08 п.л.

3. Николихина С.А., Половникова Н.А. Современное состояние жилищной сферы Санкт-Петербурга // Социально-экономические проблемы регионального развития: Сб. науч. тр. / Редкол.: С.Н. Максимов (отв. ред.) и др.- СПб.: СПбГИЭУ, 2006. – 0,35/0,17 п.л.

4. Николихина С.А. Ипотечное кредитование как способ решения жилищной проблемы в Санкт-Петербурге // Социально-экономические проблемы регионального развития: Сб. науч. тр. / Редкол.: С.Н. Максимов (отв. ред.) и др.- СПб.: СПбГИЭУ, 2006. – 0,3 п.л.

5. Николихина С.А. Формирование эффективного механизма инвестиционного обеспечения жилищного строительства мегаполиса в современных условиях // Известия ИГЭА, №3 (48), Иркутск, 2006. – 0,3 п.л.

Подписано в печать 1.11.2006.
Формат 60x84 1/16. Печ. л. — 0. Тираж 50 экз. Заказ 1089.

ИздПК СПбГИЭУ. 191002, Санкт-Петербург, ул. Мирата, 31

