

0-792360

На правах рукописи



ФАЙЗУЛЛИНА ЛИЛИЯ ИРЕКОВНА

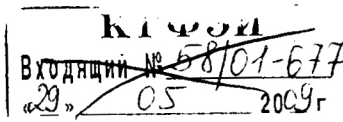
**ФОРМИРОВАНИЕ СТРАТЕГИИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ
В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
(на примере Республики Татарстан)**

Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: управление инновациями и инвестиционной деятельностью; экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)

АВТОРЕФЕРАТ

**диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Казань - 2009



Диссертация выполнена в ГОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук,
профессор Загидуллина
Гульсина Мансуровна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук,
профессор Костецкий
Николай Филиппович

доктор экономических наук,
профессор Останина
София Шамильевна

Ведущая организация: ГОУ ВПО Ивановский государственный
архитектурно-строительный университет

Защита состоится «26» июня 2009 года в 16.00 на заседании диссертационного совета ДМ.212.080.08 при ГОУ ВПО «Казанский государственный технологический университет» по адресу: 420015, г. Казань, ул. К. Маркса, 68, КГТУ, зал заседаний ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Казанский государственный технологический университет».

Автореферат разослан «26» мая 2009 г.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000712620

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук,
доцент

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'A.V.' followed by a stylized flourish.

А.В.Морозов

Актуальность темы исследования. Последние годы в России характеризовались активизацией инвестиционной деятельности и оживлением в жилищной сфере. Произошло увеличение объема инвестиций в этот сектор экономики, выросли темпы жилищного строительства, появились механизмы ипотечного кредитования.

В качестве приоритетного направления экономической политики активно выступает государственное регулирование субъектов жилищной сферы: разработка инвестиционной стратегии развития, поддержание конкурентной среды, формирование жилищной политики и системы государственных гарантий, совершенствование законодательной и нормативной базы.

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие населения в решении жилищной проблемы. Свободный рынок жилья практически отсутствовал, долгосрочные кредиты населению составляли незначительную долю в общем объеме финансирования жилья и предоставлялись, в основном, индивидуальным застройщикам, жилищно-строительным и жилищным кооперативам на строительство нового, а не на покупку готового жилья.

Сокращающиеся бюджетные ассигнования на строительство привели к значительному снижению объема бесплатно предоставляемого очередникам жилья. В условиях недостаточного платежеспособного спроса большей части населения на вновь построенное жилье, а также отсутствия кредитов на строительство и приобретение готового жилья, произошло сокращение объемов жилищного строительства.

Несмотря на создание основ функционирования рынка жилья, приобретение, строительство и наем жилья с использованием рыночных механизмов на практике пока доступны лишь ограниченному кругу семей - семьям с высокими доходами. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются неразвитость институтов долгосрочного жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке. Вместе с тем, представляется своевременной оценка перспективных национальных жилищных стандартов по уровню обеспеченности жильем, структуре, комфортности, экологичности жилищ, социальным группам населения и обеспечение их реализации через долгосрочные ипотечно-инвестиционные территориальные программы воспроизводства жилищной недвижимости.

Формирование рынка доступного жилья и механизмов инвестирования в жилищное строительство в настоящее время является одной из самых значимых проблем для всей России. В связи с этим, возникает необходимость определения новых стратегических целей развития инвестиционного процесса в жилищном строительстве, а также в рамках государственной жилищной политики, направленных на преодоление диспропорций на рынке жилья и

создание условий для удовлетворения жилищных потребностей и спроса на жилье различных категорий граждан, в том числе нуждающихся в государственной поддержке.

В то же время, мировой финансовый кризис приводит к тому, что темпы развития инвестиционной деятельности, и в том числе темпы ввода жилья, стали замедляться. Ввод в действие новых жилых домов не сможет компенсировать выбытия жилья по причине ветхости и аварийности. В этой связи, разработка формирования стратегии инвестирования в сферу жилищного строительства становится все более актуальной.

Степень разработанности проблемы. Значительный вклад в решение проблем инвестиционно-строительной деятельности внесли следующие ученые-экономисты: С. И. Абрамов, С. А. Баронин, В. В. Бузырев, П. Г. Грабовый, Г. М. Загидуллина, М. И. Каменецкий, А. В. Карасев, Н. Ф. Костецкий, В. В. Кофтин, В. Я. Осташко, Ю. П. Панибратов, Е. П. Панкратов, А. И. Романова, В. М. Серов, Б. Б. Хрусталева, В. З. Черняк, Л. Н. Чернышов и др.

Анализ результатов реформирования отечественного рынка жилья не подтвердил эффективности стратегических направлений государственной жилищной политики и не способствовал решению поставленных задач улучшения жилищных условий населения. Однако он дал возможность выдвинуть ряд новых проблем, связанных с формированием рыночной модели функционирования этой отрасли. Существенное влияние на формирование разрабатываемой концепции оказали труды современных российских и зарубежных ученых: А. Н. Асаула, И. А. Гордеевой, В. В. Зыкова, Дж. М. Кейнса, Р. Ланглойза, А. Н. Ларионова, В. И. Лимаренко, Н. Н. Ноздриной, С.Ш.Останиной, В. Г. Полякова, Г. Поляковского, Е. Б. Смирнова, Г. М. Стерника, Р. Дж. Страйка, В. Б. Усова, В. С. Чекалина и других.

Не снижая значимости имеющихся исследований, отметим, что комплексного решения проблемы инвестирования в жилищное строительство на сегодняшний момент не существует. Недостаточный уровень проработки данной проблемы, ее актуальность и возрастающая практическая значимость обусловили выбор темы и цели диссертационного исследования.

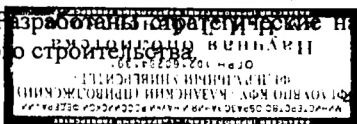
Целью диссертационной работы является развитие теоретических и методических принципов и положений, разработка практических рекомендаций по формированию стратегии инвестирования в жилищное строительство.

В соответствии с целью диссертационного исследования в работе поставлены следующие задачи:

1. Проанализированы тенденции и закономерности развития инвестиционной деятельности в регионе.

2. Предложена экономико-математическая модель количественной взаимосвязи инвестиционных факторов, определяющих уровень обеспеченности населения жильем.

3. Разработаны стратегические направления инвестирования в развитие жилищного строительства.



4. Проведена оценка ресурсного потенциала инвестиционно-строительного комплекса.

5. Обоснована система практических мер по формированию стратегии развития жилищного строительства.

Объектом исследования является инвестиционный процесс в жилищной сфере региона.

Предметом исследования является совокупность организационно-управленческих и экономических отношений, возникающих в ходе разработки системы стратегического инвестирования в жилищную сферу Республики Татарстан.

Теоретической и методологической основой диссертации послужили:

- основополагающие экономические законы и фундаментальные труды классиков экономических теорий;

- отечественные и зарубежные труды по проблемам экономического развития инвестиционно-строительной сферы;

- законодательные и нормативные акты Российской Федерации и Республики Татарстан, методические разработки, публикации в официальной печати по исследуемой проблеме.

Информационной базой, обеспечивающей достоверность полученных результатов, являются статистические и аналитические материалы Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, Министерства экономики Республики Татарстан, Федеральной службы государственной статистики.

Научная новизна работы заключается в разработке и обосновании теоретических и методических подходов к формированию стратегии инвестирования в жилищное строительство с учетом особенностей инвестиционно-строительного комплекса региона.

Наиболее существенные научные результаты, полученные автором, заключаются в следующем:

по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: управление инновациями и инвестиционной деятельностью

1. На основе ретроспективного анализа закономерностей и тенденций развития инвестиционной деятельности в регионе обоснованы критерии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье через развитие механизмов кредитования и инвестирования в жилищное строительство.

2. Предложена экономико-математическая модель взаимосвязи инвестиционных факторов, объективно возникающих в экономической сфере инвестиционно-строительного комплекса и определяющих уровень обеспеченности населения жильем. На основе многомерного статистического анализа исследованы количественные зависимости между факторами, оказывающими наибольшее влияние на доступность жилья: инвестиции в основной капитал, собственные инвестиционные ресурсы предприятий, денежные доходы и расходы населения, объемы инвестирования в жилищное строительство, средние цены на первичном и вторичном рынке жилья.

3. Разработаны стратегические направления инвестирования в развитие жилищного строительства, включающие в себя обоснование источников инвестиционных ресурсов, меры по активизации индивидуальных застройщиков, включая систему льготного кредитования, создание механизма регулирования рынка жилья с учетом обеспечения доступности для малоимущих групп населения.

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

4. Выявлены важнейшие преобразования в жилищном строительстве, проведена оценка ресурсного потенциала инвестиционно-строительного комплекса с учетом использования местной сырьевой базы в производстве строительных материалов.

5. Разработана система практических мер по формированию стратегии развития жилищного строительства с учетом синтеза государственного регулирования и рыночного саморегулирования взаимоотношений, сложившихся между всеми участниками инвестиционного процесса: инвесторами, проектными организациями, государством, заказчиками, подрядчиками, субподрядчиками, поставщиками, кредитными учреждениями и другими субъектами рынка жилья.

Теоретическая значимость работы. Диссертация представляет собой комплексное научное исследование по формированию стратегии инвестирования в жилищное строительство. Практическая значимость работы состоит в том, что разработанные научные положения, методические подходы и рекомендации способствуют совершенствованию системы управления инвестиционной деятельностью для оптимизации экономических и производственных результатов реализации национального жилищного приоритета. Результаты диссертационного исследования нашли применение при разработке и чтении курсов лекций для студентов КГАСУ и в рамках повышения квалификации и переподготовки специалистов строительного комплекса Республики Татарстан, использованы при подготовке учебных пособий и методических рекомендаций.

Содержание диссертационного исследования соответствует пункту 4. Управление инновациями и инвестиционной деятельностью: 4.16. Разработка стратегии и концептуальных положений перспективной инвестиционной политики с учетом накопленного научного и мирового опыта в целях экономического роста и повышения эффективности экономических систем; 15. Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство): 15.54. Теоретические и методологические основы развития строительного комплекса Паспорта ВАК России по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством».

Апробация и внедрение результатов исследования. Научно-методические разработки по инвестированию в жилищное строительство одобрены и приняты к реализации в Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, Министерстве

экономики Республики Татарстан, что подтверждается актами и справками о внедрении.

Главные выводы и положения работы были одобрены на республиканских и российских научно-практических конференциях (г. Казань, г. Пенза 2007, 2008 г.г.). Основные положения по формированию стратегии инвестирования в жилищное строительство были внедрены в рамках программы «Развитие и размещение производительных сил Республики Татарстан на основе кластерного подхода до 2020 года и на период до 2030 года» в качестве теоретических и организационно-экономических предпосылок концепции устойчивого развития инвестиционно-строительного комплекса региона.

Публикации. По теме диссертации опубликовано 12 научных печатных работ общим объемом 25,56 п.л. (лично автором - 5,1 п.л.), в том числе 9 статей в центральной печати (из них 3 статьи – в рекомендованных ВАК журналах). Автор участвовал в создании коллективной монографии по вопросам развития инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан.

Объем и структура диссертации. Диссертационное исследование состоит из трех глав, введения, заключения, списка источников и приложений. Работа содержит 175 страниц, в том числе 22 таблицы, 41 рисунок.

2. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе **«Теоретические и методологические аспекты инвестирования в сферу жилищного строительства»** проведен анализ проблемной ситуации в жилищном строительстве, раскрыта экономическая сущность категории «доступность жилья» и понятия «стандарт жилья». По итогам анализа современного состояния рынка ипотечного кредитования выявлены основные направления преобразований в инвестиционно-строительном комплексе.

Во второй главе **«Ресурсное обеспечение инвестиционного процесса в жилищном строительстве (на примере Республики Татарстан)»** показаны теоретические предпосылки для формирования стратегии инвестирования в жилищное строительство, проведена оценка ресурсного обеспечения функционирования и развития производственной базы. Исследовано факторное пространство, позволяющее определить уровень доступности жилья в регионе, проведено экономико-математическое моделирование количественной взаимосвязи между исследуемыми показателями.

В третьей главе **«Основные направления инвестирования в развитие жилищного строительства»** исследованы пути совершенствования системы ипотечного кредитования с учетом зарубежного опыта, обоснована система мер по формированию стратегии инвестирования в жилищное строительство, базирующаяся на синтезе государственного регулирования и рыночного саморегулирования взаимоотношений, сложившихся между всеми участниками инвестиционного процесса.

В заключении сформулированы выводы и рекомендации.

III. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

по специальности 08.00.05- Экономика и управление народным хозяйством: управление инновациями и инвестиционной деятельностью

1. На основе ретроспективного анализа закономерностей и тенденций развития инвестиционной деятельности в регионе обоснованы критерии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье через развитие механизмов кредитования и инвестирования в жилищное строительство.

Серьезные изменения произошли за время реформ в области жилищного строительства. Кардинально поменялась система вводимых в эксплуатацию жилых домов по источникам финансирования и формам собственности. Доля частного сектора увеличилась, в то же время, государство перестало быть основным участником на этом рынке (рис. 1).

В общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья доля, приходящаяся на предприятия и организации, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, сократилась с 80 до 20%. При этом доля предприятий федеральной собственности уменьшилась до 9%.

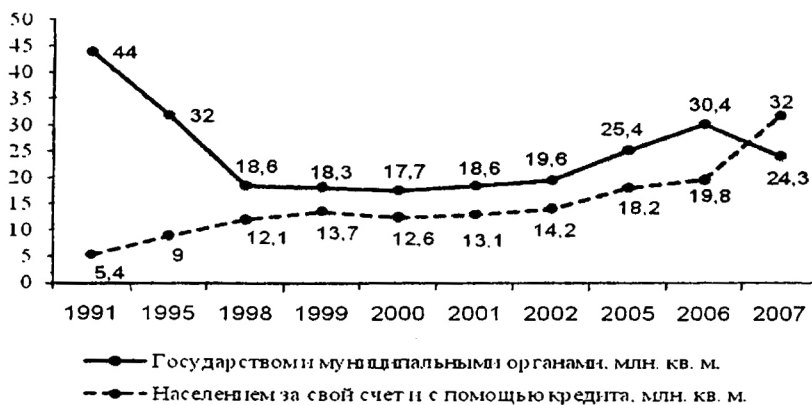


Рис. 1. Объем введенного в России жилья за 1991 – 2007 годы

Ретроспективный анализ закономерностей, сложившихся в жилищной сфере, показывает:

- ежегодный объем выбывающего из эксплуатации жилого фонда достигает 50% от вновь построенного;
- ввод нового жилья не перекрывает старение жилого фонда;
- количество ежегодно реконструируемого жилья составляет малую долю от необходимого (ежегодно 4,5 млн. кв. м. из 290 млн. кв. м., требующих срочного капитального ремонта);
- в улучшении жилищных условий в той или иной мере нуждается около 60% населения страны.

В связи с тем, что рынок жилья оказался не обеспечен кредитно-финансовыми механизмами, способными восполнить сокращение бюджетных ассигнований в строительство, Правительством была принята целевая программа «Жилище», призванная, наряду с региональными программами развития кредитования, обеспечить работоспособный механизм финансирования жилищного сектора.

Политика государства в этой области была направлена на поддержку различных моделей финансирования жилищного сектора, без акцента на определенную схему (накопительную или кредитную). Само по себе такое определение правил не способствовало значительному росту жилищного строительства и развитию системы ипотечного кредитования. В то же время, именно на этом этапе были определены слабые места в законодательстве, а также создана правовая основа будущего роста в этом секторе. Становление институциональной среды явилось важным этапом в развитии ипотечного кредитования, определившим формирование ипотеки в России.

Впоследствии приоритеты государства несколько сместились. В июне 1996 года, с утверждением «Основных направлений нового этапа реализации Государственной целевой программы “Жилище”», государство перешло к созданию финансовой базы для развития банковской модели ипотечного кредитования, прежде всего – к становлению вторичного рынка ипотечных ссуд.

В 2004 году начался этап государственной жилищной политики, направленной на повышение доступности жилья для населения. Был принят пакет федеральных законов, в том числе Жилищный кодекс Российской Федерации и Градостроительный кодекс Российской Федерации, которые сформировали законодательную базу для проведения институциональных изменений в жилищной сфере. Новые направления государственной жилищной политики нашли отражение в приоритетном национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», реализация которого началась в 2006 году.

В диссертации проведен анализ реализации приоритетных направлений национального проекта, в частности, исследованы задачи по повышению доступности жилья, увеличению объемов ипотечного жилищного кредитования, увеличению объемов жилищного строительства и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, выполнению государственных обязательств по обеспечению жильем установленных категорий граждан.

До настоящего времени рынок кредитования в России отличался бурными темпами роста и, соответственно, притоком капитала. Эти два фактора определили быстрый рост цен на жилье, особенно в крупных городах. В связи с развитием мирового финансового кризиса, ярко выраженными тенденциями являются отток капитала, кредитное сжатие и замедление роста доходов населения. Это обуславливает необходимость развития механизмов кредитования и инвестирования в жилищное строительство.

2. Предложена экономико-математическая модель взаимосвязи инвестиционных факторов, объективно возникающих в экономической сфере инвестиционно-строительного комплекса и определяющих уровень обеспеченности населения жильем.

Развитие рынка доступного жилья в Республике Татарстан в значительной мере предопределено действием скрытых закономерностей, формируемых на основе большого разнообразия факторов, в том числе и факторов регионального характера. Влияние данных закономерностей на обеспеченность населения жильем приобретает особое значение. В этой связи представляется целесообразной разработка соответствующей методической базы, основанной на применении экономико-математических моделей, в частности, корреляционного анализа, метода главных компонент и метода проекции на латентные структуры (рис.2).

При исследовании зависимостей в диссертации применен метод корреляционного анализа для определения тесноты и надежности связей. Доказано, что уровень доступности жилья в Республике Татарстан зависит от целого набора показателей (табл. 1):

При большом числе показателей характеристика выявленных между ними связей является задачей достаточно трудной. Возникает потребность в сжатии информации, то есть описании объекта меньшим числом обобщенных показателей. Для этого в диссертационной работе использован метод главных компонент.

Первая главная компонента может быть представлена в виде следующей декомпозиции:

$$\begin{aligned} \text{Главная компонента 1} = & x_1 * (-0,367) + x_2 * (-0,309) + x_3 * (-0,217) + x_4 * 0,005 + \\ & + x_5 * 0,018 + x_6 * 0,162 + x_7 * 0,286 + x_8 * (-0,309) + x_9 * (-0,045) + x_{10} * (-0,393) + \\ & + x_{11} * 0,096 + x_{12} * (-0,336) + x_{13} * (-0,336) + x_{14} * 0,313 + x_{15} * 0,174 \end{aligned} \quad (1).$$

Вторая главная компонента может быть представлена в виде уравнения:

$$\begin{aligned} \text{Главная компонента 2} = & x_1 * 0,168 + x_2 * (-0,156) + x_3 * (-0,165) + x_4 * 0,379 + \\ & + x_5 * 0,309 + x_6 * (-0,232) + x_7 * (-0,365) + x_8 * (-0,156) + x_9 * 0,485 + x_{10} * (-0,143) + \\ & + x_{11} * 0,123 + x_{12} * (-0,204) + x_{13} * (-0,204) + x_{14} * 0,037 + x_{15} * (-0,339) \end{aligned} \quad (2).$$

Результаты корреляционного анализа

	Показатели	Ввод в действие жилья, тыс. кв.м. общ. площади (x_3)	Коэффициент доступности жилья в РТ (x_{15})
		коэффициенты корреляции	
x_1	Инвестиции в основной капитал, млн. руб.	0,77	-0,56
x_2	Объем инвестирования в жилищное строительство, млн.руб.	0,74	-0,53
x_3	Ввод в действие жилья, тыс. кв.м. общей площади	1,00	-0,58
x_4	Денежные доходы населения, млн. руб.	0,43	-0,62
x_5	Денежные расходы населения, млн. руб.	0,47	-0,70
x_6	Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	-0,49	0,69
x_7	Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. чел.	-0,48	0,70
x_8	Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника, на крупных и средних предприятиях, номинальная, руб.	0,74	-0,52
x_9	Собственные инвестиционные ресурсы предприятий, млн. руб.	0,27	-0,48
x_{10}	Валовый региональный продукт, млн. руб.	0,74	-0,56
x_{11}	Численность постоянного населения, тыс. чел.	-0,53	0,08
x_{12}	Средние цены на первичном рынке жилья, руб.	0,66	-0,48
x_{13}	Средние цены на вторичном рынке жилья, руб.	0,66	-0,55
x_{14}	Доля убыточных предприятий, %	-0,74	0,65
x_{15}	Коэффициент доступности жилья в Республике Татарстан	-0,58	1,00

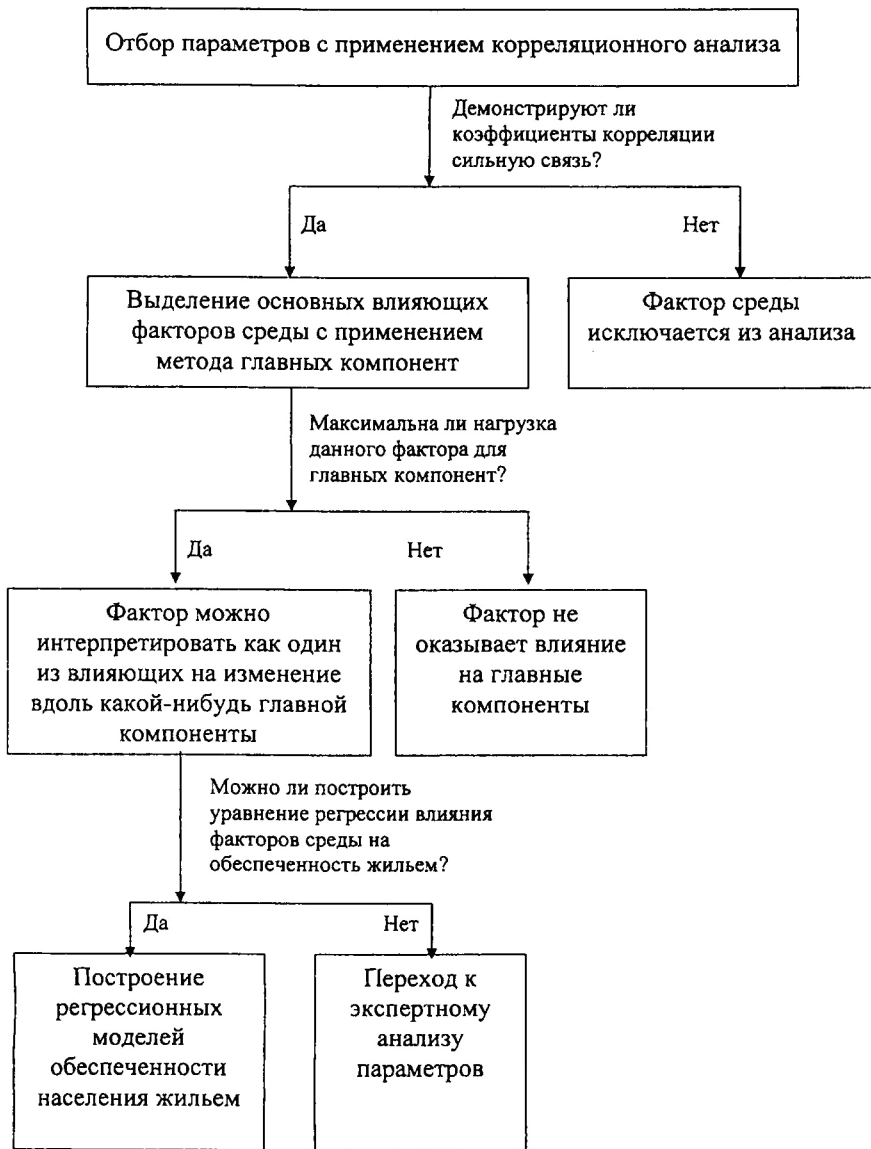


Рис. 2. Алгоритм анализа влияния факторов среды на обеспеченность населения жильем

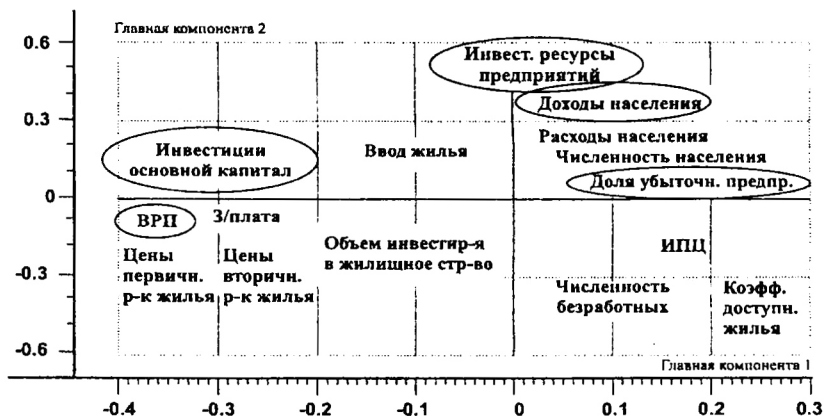


Рис.3. График нагрузок для главных компонент 1 и 2

Наибольший вклад в общую дисперсию вносит первая главная компонента, связанная с инвестициями в основной капитал (x_1), долей убыточных предприятий (x_{14}) и валовым региональным продуктом (x_{10}). Эти признаки характеризуют состояние экономики в Республике Татарстан и в Российской Федерации в целом, то есть, правомерно сделать вывод о том, что чем больше инвестиций поступает в основной капитал, чем ниже доля убыточных предприятий в строительной отрасли, и чем выше уровень валового регионального продукта, тем доступнее уровень жилья. Данные факторы оказывают наибольшее влияние на первую главную компоненту.

Вторая главная компонента объясняет 19% вариации исходных данных, а наибольшие факторные нагрузки имеют: собственные инвестиционные ресурсы предприятий (x_9) и денежные доходы населения (x_4). В связи с этим, вторая главная компонента объясняет финансовое положение предприятий и населения Республики Татарстан. Соответственно, чем выше доходы крупных и средних строительных предприятий и чем выше доходы граждан, тем выше потребность в приобретении жилья и, соответственно, уровень спроса и предложения на рынке жилья.

Третья главная компонента связана с численностью населения (x_{11}), из чего можно сделать вывод о том, что демографическая ситуация в стране также оказывает влияние на рынок жилья.

Четвертая главная компонента вносит вклад в общую дисперсию, равный 83%. Наибольшую факторную нагрузку имеет численность официально зарегистрированных безработных (x_7).

Пятая главная компонента объясняет 90% вариации исходных данных и имеет факторные нагрузки в виде сальдированного финансового результата по крупным и средним предприятиям (x_9) и индекса потребительских цен (x_6).

Представленная модель позволяет выявить и количественно оценить группы факторов, оказывающих наиболее существенное влияние на уровень доступности жилья в Республике Татарстан.

3. Разработаны стратегические направления инвестирования в развитие жилищного строительства, включающие в себя обоснование источников инвестиционных ресурсов, меры по активизации индивидуальных застройщиков, включая систему льготного кредитования, создание механизма регулирования рынка жилья с учетом обеспечения доступности для малоимущих групп населения.

Республика Татарстан включена в перечень регионов Российской Федерации по реализации пилотных проектов строительства малоэтажного быстровозводимого жилья, так как располагает необходимой базой стройиндустрии, земельными ресурсами и, обладая высокой инвестиционной привлекательностью, имеет благоприятные предпосылки для развития малоэтажного строительства, существенного наращивания за счет этого направления объемов ввода жилья и увеличения обеспеченности жильем населения республики. Прогнозируемая доля малоэтажного строительства в общем объеме вводимого жилья на ближайшую перспективу (до 2010 г.) составляет более 50% (рис. 4).

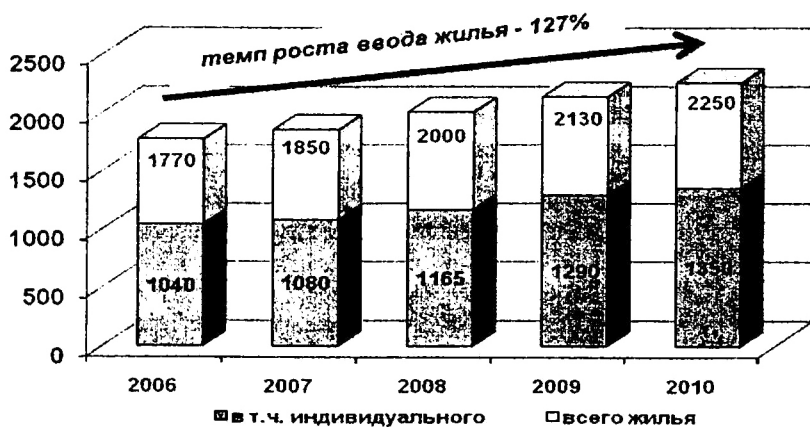


Рис. 4. Прогноз ввода жилья до 2010 г.

Подобного уровня можно достичь при условии активного формирования системы льготного кредитования, создания механизма регулирования рынка жилья с учетом обеспечения доступности жилья для малоимущих групп населения. Расширение платежеспособности граждан с невысоким уровнем дохода возможно через накопительную систему финансирования. Прототипом этой системы являются европейские «баушпаркасы» (опыт Германии, Австрии, Венгрии, Чехии, Словакии, на постсоветском пространстве – Казахстана). В Германии почти две трети жилья приобретаются через накопительные системы. От обычных ипотечных банков «баушпаркасу»

отличает отсутствие требований к ликвидной залоговой недвижимости и государственное субсидирование. Вкладчику оказывается финансовая поддержка в виде ежегодного бонуса – доплаты к доходу по вкладу. Целесообразно принятие законопроекта о создании в Российской Федерации стройсервиса в виде специализированных банков.

В настоящее время приоритетным является не прямое, а косвенное регулирование деятельности субъектов жилищной сферы. В целях обеспечения существенного роста на рынке доступного жилья возможны следующие предложения (табл. 2).

Таблица 2

Основные направления инвестирования в развитие жилищного строительства

	Задачи	Направление реализации
1.	Разработка подпрограммы «Обеспечение жильем малоимущих групп населения с использованием инвестиционных и кредитных механизмов «социальной» ипотеки Федеральной целевой программы «Жилище»	Финансирование строительства транспортной, социальной, коммунальной инфраструктуры, земельных участков для строительства жилья
Возможность субсидирования процентных ставок при кредитовании строительства жилья		
Активизация индивидуальных застройщиков, включая систему льготного кредитования, «социальной» ипотеки		
2.	Внесение изменений в действующую подпрограмму «Обеспечение инфраструктурой участков в целях жилищного строительства»	Полная компенсация процентных ставок по привлекаемым кредитам на строительство инфраструктуры
3.	Разработка нормативных правовых актов Российской Федерации	Регламентирование передачи на возмездной основе построенной инфраструктуры (коммунальной, социальной, транспортной) органам местного самоуправления
Определение условий (стандартов) по стоимости, архитектурно-планировочным решениям и качественным характеристикам жилищ, строящихся при использовании бюджетной поддержки всех уровней		
4.	Повышение эффективности действующих институтов проектного управления и финансирования	Строительство объектов коммунальной и социальной инфраструктуры, а также строительство доступного жилья для малоимущих групп населения
5.	Создание условий для самостоятельного строительства гражданами индивидуального жилья	Повышение доступности жилья и обеспечение реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»

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

4. Выявлены важнейшие преобразования в жилищном строительстве, проведена оценка ресурсного потенциала инвестиционно-строительного комплекса с учетом использования местной сырьевой базы в производстве строительных материалов.

Важнейшим фактором, направленным на увеличение объемов строительства жилья, является ресурсное обеспечение инвестиционно-строительного комплекса. Анализируя инвестиционную деятельность в Республике Татарстан, следует отметить закономерности, которые складываются в результате экономической реформы и активно влияют на характер накопления финансовых источников инвестиционной деятельности.

Ежегодный объем ввода жилья составляет 1,5-1,6 млн. кв. м., или 82-89% от достигнутого в 1983-1989 гг., на одного человека вводится не менее 0,4 кв. м. в год (табл. 3). В рамках реализации национального проекта в Республике Татарстан за 5 лет должно быть введено в эксплуатацию около 10 млн. кв. м. жилья.

Таблица 3

Объемы жилищного строительства в Республике Татарстан в 2000-2008 гг.

Наименование показателя	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ввод жилья, тыс. кв. м.	1 502,6	1 546,2	1 543,4	1 561,7	1 768,4	1 641,6	1 770,0	2041	2222
Численность населения, тыс. чел.	3 789,7	3 786,8	3 781,9	3 777,7	3 772,9	3 768,5	3 761,5	3761,7	3762,8
Ввод жилья на 1 человека в год в РТ, кв. м.	0,40	0,41	0,41	0,41	0,47	0,44	0,47	0,543	0,587
Ввод жилья на 1 человека в год в РФ, кв. м.	0,21	0,21	0,23	0,25	0,28	0,31	0,34	0,394	0,516

В последние годы Республика Татарстан прочно удерживает позиции одного из самых динамично развивающихся регионов России. Важным показателем, подтверждающим этот факт, является использование инвестиций в основной капитал (табл.4.). По доле инвестиций в основной капитал в общероссийском объеме инвестиций Республика Татарстан занимает 5 место.

**Показатели деятельности инвестиционно-строительного комплекса
Республики Татарстан**

Наименование показателей	Ед. изм.	Годы				
		2005	2006	2007	2008	2009
Инвестиции в основной капитал	млрд.руб.	139,4	158,9	176,4	220	260
Объем инвестиций на 1 жителя РТ	тыс.руб.	37,1	42,3	46,9	58,5	69,1
Общий объем работ, выполненный по строительному комплексу - всего, в т.ч.:	млрд.руб.	79,7	97,3	142,3	165,4	182,1
организациями по виду деятельности «Строительство»	млрд.руб.	71,5	86,1	125	145,2	159,9
предприятиями ПСМ и стройиндустрии	млрд.руб.	6,99	9,68	15,29	17,8	19,6
организациями по виду архитектурной и проектно-исследовательской деятельности	млрд.руб.	1,26	1,47	2,04	2,4	2,6

Одним из факторов, обеспечивающих потребности рынка строительства жилья и других объектов, является текущее состояние и потенциал промышленности строительных материалов.

Степень износа основных фондов предприятий и организаций в среднем в подотрасли «Промышленность строительных материалов» в Республике Татарстан - выше 43%, а на отдельных предприятиях достигает 70-99%. Затраты сырьевых и энергетических ресурсов на единицу продукции в строительной отрасли Республики Татарстан, как в целом по РФ, в 2-3 раза выше, а трудовых затрат - до 10-ти раз выше, чем в других технически развитых странах.

Ограничена и номенклатура продукции, выпускаемой промышленностью строительных материалов Республики Татарстан. В связи с этим, строительным комплексом республики используется из общего объема потребляемых строительных материалов и изделий около половины ввозимых из других регионов Российской Федерации и других стран.

К настоящему времени объем импорта строительных материалов и конструкций из других регионов Российской Федерации и зарубежья составляет более 47% от общего объема строительных материалов и конструкций, используемых в Республике Татарстан для строительства, реконструкции и ремонта зданий и сооружений, что существенно отражается на стоимости строительной продукции. В Республику Татарстан ввозится широкая номенклатура строительных материалов, изделий и конструкций. В перечень этой номенклатуры входят материалы и изделия, которые не могут производиться в республике из-за отсутствия или недостатка соответствующих сырьевых ресурсов для их производства: металлы, арматурная сталь и высокопрочные заполнители для железобетонных изделий и конструкций,

портландцемент, листовое стекло, асбестоцементные изделия, цемент, теплоизоляционные материалы, сухие строительные смеси, огнеупорные и кислотоупорные материалы, гипсокартон. Все это ведет к удорожанию конечной строительной продукции – как новых, так и реконструируемых зданий и сооружений, так как транспортные затраты повышают стоимость строительных материалов до 2-х раз.

Вместе с тем, отраслью промышленности строительных материалов Республики Татарстан в производстве строительных материалов недостаточно используется местная сырьевая база минеральных ресурсов и попутных продуктов промышленности. При наличии в республике одного из крупнейших в России месторождений гипсового камня, гипсовые вяжущие и материалы на их основе производятся и применяются в объеме около 2% от общего объема вяжущих и материалов, в то время как в других технически развитых странах этот показатель достигает 20-27%.

Исследования показали, что существующее состояние промышленности строительных материалов Республики Татарстан ведет к удорожанию стоимости 1 кв. метра жилья.

5. Разработана система практических мер по формированию стратегии развития жилищного строительства с учетом синтеза государственного регулирования и рыночного саморегулирования взаимоотношений, сложившихся между всеми участниками инвестиционного процесса.

Основными направлениями повышения доступности жилья являются увеличение объемов ввода жилья, снижение затрат на строительство и обеспечение застраиваемых участков коммунальной, транспортной и социальной инфраструктурой.

Анализ себестоимости жилищного строительства свидетельствует, что при возведении многоквартирного жилого дома до 40% расходных статей составляют затраты на первичную подготовку территории к застройке (оформление земельного участка, получение технических условий и проектирование, получение разрешительной документации, строительство инженерных коммуникаций), при малоэтажном строительстве их доля достигает 50%. В рамках регулирования процедуры формирования земельных участков и обеспечения минимизации влияния стоимости земли на доступность жилья в Республике Татарстан формируется резервный фонд земель.

В целях формирования рыночных механизмов в области развития инженерной инфраструктуры регионов, позволяющих на конкурсных условиях в программные сроки обеспечить привлечение инвесторов в строительство и модернизацию основных фондов коммунального комплекса, автор рекомендует усилить государственную поддержку, особенно на начальном этапе строительства, характеризующуюся отсутствием залогового обеспечения (рис.5).

ЭТАПЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	Временной промежуток (месяцы) реализации этапа и доля в себестоимости													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Оформление земли (2 мес.)	2%													
Получение техусловий и проектирование (5 мес.)	5%													
Получение разрешительной документации (3 мес.)				1%										
Подготовка территории и строительство сетей (3 мес.)					27%									
Строительство дома (6 мес.)								65%						
Регистрация объекта в ГУ ФРС (1 мес.)														
ФИНАНСОВЫЕ ИСТОЧНИКИ ПРОЕКТА	Государственные гарантии на привлечение инвестиций для строительства сетей							Банковские кредиты под залог имущества (недвижимости)						
	Кредиты под залог земли («ипотека земли»)													

Рис. 5. Оценка временных и экономических затрат на реализацию проекта малоэтажного жилищного строительства

Для привлечения ресурсов на обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой предлагается кредитование застройщиков с использованием залога земель (в том числе права аренды земель). Целесообразно также последующее долгосрочное кредитование и последующее рефинансирование ипотечного кредита застройщика под залог его земельного участка, уже оснащенного коммунальной инфраструктурой.

Важное место при формировании стратегии инвестирования в жилищное строительство занимают вопросы комплексного освоения территорий субъектов Федерации. В частности, практика разработки схем градостроительного планирования на уровне субъектов Российской Федерации свидетельствует о целесообразности формирования, в первую очередь, концепции комплексного развития территорий субъектов, а в последующем, на ее основе, утверждение отраслевых схем. При этом, учитывая, что разработка схемы территориального планирования республики и генеральных планов ее пограничных муниципальных образований требует тесной увязки с градостроительными решениями сопредельных регионов, этот вопрос выходит на уровень межсубъектных отношений и требует взвешенного подхода и соответствующего финансирования на федеральном уровне. Разработка схем территориального планирования субъектов Российской Федерации должна производиться на основе схемы территориального планирования Российской

Федерации, учитывающей развитие и территориальное размещение производственных мощностей, энергетических и транспортных магистралей.

Полагаем, что реализация предложенных в работе научно-методических и практических рекомендаций будет способствовать формированию стратегии инвестирования в развитие жилищного строительства в регионе.

По теме диссертации опубликованы следующие работы, раскрывающие ее основное содержание:

**Научные статьи, опубликованные в изданиях,
рекомендованных ВАК РФ:**

1. Файзуллина Л. И. Иностранные инвестиции в Республике Татарстан на примере особой экономической зоны «Алабуга»/ Л.И.Файзуллина // «Экономический вестник Республики Татарстан». - Казань, Госкомстат РТ, №3, 2008.-С.95-98.(0,3 п.л.)

2. Файзуллина Л. И., Файзуллин И. Э. Формирование рынка доступного жилья в Республике Татарстан / Л.И.Файзуллина, И.Э. Файзуллин // «Экономический вестник Республики Татарстан». - Казань, Госкомстат РТ, №1, 2008.-С. 5-9. (0,4 п.л., в т.ч. авт. 0,2 п.л.)

3. Файзуллина Л. И. Рынок доступного жилья в Республике Татарстан / Л. И. Файзуллина, И. Э. Файзуллин // «Российское предпринимательство». - Москва, №6, 2008, выпуск 2. – С.137-141.(0,4 п.л., в т.ч. авт. 0,2 п.л.)

Научные статьи и доклады:

4. Файзуллина Л. И. Перспективы развития инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан/ под ред. И. Э. Файзуллина: монография. – Казань: Центр инновационных технологий, 2008. – 376 с. (21,86 п.л., в т.ч. авт. 2,4 п.л.)

5. Файзуллина Л. И. Разработка программы реорганизации системы управления предприятиями/ Л.И.Файзуллина, И.Э.Файзуллин // Реформирование системы управления на современном предприятии: сборник материалов VIII Международной научно-практической конференции. - Пенза: РИО ПГСХА, 2008.-С.241-243. (0,4 п.л., в т.ч. авт. 0,2 п.л.)

6. Файзуллина Л. И. Инвестиционная привлекательность Республики Татарстан/ Л. И. Файзуллина, И. Э. Файзуллин // Особенности роста и развития социально-экономических систем: сборник статей IV Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПГСХА, 2008.-С.126-128. (0,4 п.л., в т.ч. авт. 0,2 п.л.)

7. Файзуллина Л. И. Особая экономическая зона промышленно-производственного типа на территории Елабужского района Республики Татарстан / Л. И. Файзуллина // Роль государства и общества в развитии малого и среднего бизнеса в России: сборник статей IV Международной научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПГСХА 2007.- С.37-39 (0,3 п.л.)

8. Файзуллина Л. И. Основные проблемы обеспечения экономической устойчивости Республики Татарстан/ Л. И. Файзуллина // Проблемы социально-экономической устойчивости региона: сборник статей III Международной научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПГСХА, 2007.- С.104-106 (0,3 п. л.)

9. Файзуллина Л. И. Формирование и развитие организационных структур управления в процессе реструктуризации строительных предприятий/ Л.И.Файзуллина // Проблемы развития предприятий: теория и практика. Сборник статей Международной научно-практической конференции. - Пенза: РИО ПГСХА, 2008.- С.252-254 (0,3 п.л.)

10. Файзуллина Л. И. Особенности размещения производительных сил в Республике Татарстан / Л. И. Файзуллина // Экономическое и социальное развитие регионов России: сборник статей IV Всероссийской научно-практической конференции. - Пенза: РИО ПГСХА, 2008.- С.265-267 (0,3 п.л.)

11. Файзуллина Л. И. Стратегические направления развития производительных сил в Республике Татарстан (тезисы)/ Л. И. Файзуллина // Тезисы докладов 60-й юбилейной республиканской научной конференции. Казань: КГАСУ, 2008, С.130. (0,2 п.л.)

12. Файзуллина Л. И. Зарубежный опыт ипотечного кредитования и возможность его применения для России (тезисы)/ Л. И. Файзуллина, И. Э. Файзуллин // Тезисы докладов 61-й республиканской научной конференции. Казань: КГАСУ, 2009, С.165. (0,4 п.л., в т.ч. авт. 0,2 п.л.)

Заказ *358*.

Тираж 100 экз.

Офсетная лаборатория Казанского государственного архитектурно-строительного
университета

420043 , Казань, Зеленая,1

10-