

УДК 338.45:69

К. В. Тарануха, аспирант, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

ФОРМИРОВАНИЕ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОНА

Определены стратегические цели развития инвестиционного процесса в жилищном строительстве, направленные на преодоление диспропорций на рынке жилья и создание условий для удовлетворения жилищных потребностей и спроса на жилье различных категорий граждан. В качестве приоритетного направления экономической политики 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.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность региона, оценка ресурсного потенциала, инвестиционно-строительная сфера, жилищное строительство.

Несмотря на рост объемов жилищного строительства, пока еще нерешенной остается задача достижения относительной сбалансированности рынка жилья с точки зрения соотношения спроса и предложения и возможностей стабилизации реальных цен на жилье (без учета инфляции).

Цены на жилье в Российской Федерации имеют устойчивую тенденцию к росту. При этом в период 1998–2003 годов рост доходов населения опережал рост цен на жилье, о чем свидетельствует расчетный показатель – коэффициент доступности жилья. Оценка доступности жилья может осуществляться с использованием целого ряда показателей. В Федеральной целевой программе «Жилище», положенной в основу жилищной политики Правительства Российской Федерации, для расчета доступности жилья используется методика «ООН-ХАБИТАТ», по которой индекс доступности жилья рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному доходу домохозяйства за год. Но в отличие от нее принимается, что домохозяйство состоит из трех человек, а площадь необходимой квартиры составляет 54 м².

С учетом этого формула индекса доступности примет вид

$$I_d = \frac{C \times 54}{D \times 3 \times 12},$$

где С – стоимость 1 м² жилья, руб.; D – среднедушевой ежемесячный доход, руб.; 54 – площадь условной квартиры, м²; 3 – количество членов домохозяйства, чел.; 12 – количество месяцев в году.

Индекс доступности жилья отражает фактически сложившееся соотношение между средними ценами на жилье и средними доходами (рис. 1). С точки зрения мировой экономики считается нормальным, когда значение параметра не превышает 3–5 лет. С 2009 года коэффициент доступности жилья достиг докризисного уровня – менее 5 лет. На конец 2011 года коэффициент равен 3,8, что соответствует норме.

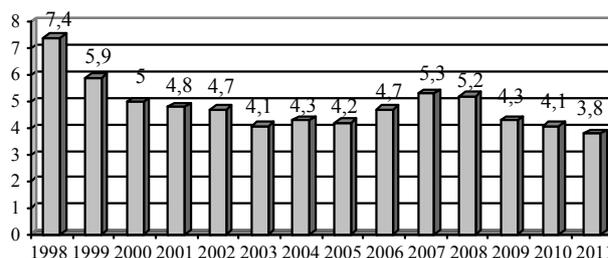


Рис. 1. Коэффициент доступности жилья в 1998–2011 гг. в РФ

Рынок жилья существенно разбалансирован, потребность в жилье только очередников превышала фактический ввод жилья в 1990 году в 8,7 раза, то в настоящее время имеет место 3-кратное превышение. К 2014 году можно ожидать сбалансированного предложения жилья и спроса очередников. Это не означает полного баланса спроса и предложения (жилье покупают не очередники), но характеризует общую динамику рынка жилья.

При суммарном масштабе первичного и вторичного рынка жилья не более 1,5 % от жилищного фонда срок ожидания очередниками существенно не сократится. «Разогрев» цен, в том числе спросом, не сбалансированным с предложением, ростом обременений привел к увеличению разрыва между себестоимостью строительства и продажной ценой 1 м² жилья.

С 2002 года наблюдается увеличение стоимости 1 м² в среднем на 30 % за каждый последующий год. В 2008 году был достигнут пик роста цен, который в настоящее время имеет тенденцию к снижению. Данные по стоимости 1 м² жилья представлены на рис. 2 [1].

В Удмуртской Республике с 2002 года развитие жилищного строительства, обеспечение доступности жилья и оказание мер государственной поддержки отдельным категориям граждан осуществлялось в рамках ФЦП «Жилище» на 2002–2010 годы, республиканской целевой программы «Жилище» на 2005–2010 годы, утвержденной постановлением Государственного Совета Удмуртской Республики от

23 ноября 2004 года, а также республиканской целевой программой «Жилище» на 2009–2010 годы, утвержденной постановлением Правительства Удмуртской Республики от 28 декабря 2009 года № 379. Согласно программе «Развитие Удмуртии» за период 2001–2011 годы:

- в экономику и социальную сферу инвестировано почти 350 млрд рублей;
- в качестве одной из приоритетных задач выбрано обеспечение населения, в том числе молодых семей, благоустроенным жильем. С 2001 года построено более 4,5 млн квадратных метров жилья;
- выдано льготных и ипотечных жилищных кредитов и займов на сумму около 32,2 млрд рублей.

- при максимально льготных условиях кредитования государственную поддержку получили свыше 3700 молодых семей, в том числе по программе «Жилье для молодых семей» – свыше 3400 семей (см. табл.) [2];
- построено, реконструировано и капитально отремонтировано 505 объектов социальной сферы;
- за последние 7 лет на реализацию федеральной и региональной программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда направлено около 2,7 млрд рублей, в результате в благоустроенные жилые помещения переселено свыше 2000 семей;
- на капитальный ремонт многоквартирных домов выделено почти 2,4 млрд рублей, что позволило за 4 года отремонтировать 1650 домов.

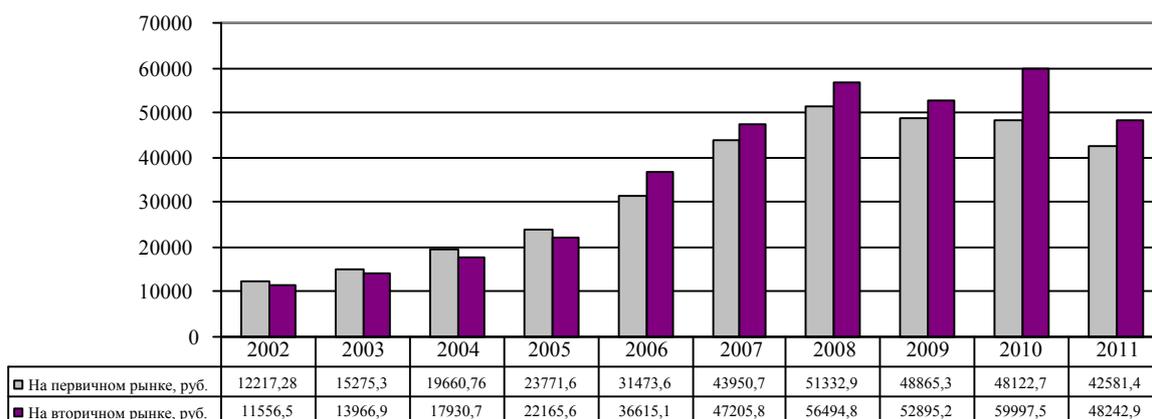


Рис. 2. Динамика изменения стоимости 1 м² жилья в РФ в 2003–2011 гг.

Итоги программы «Развитие Удмуртии» на 2001–2012 годы в сфере «Строительство»

Итоги	2000	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ввод жилья, тыс. м ²	257,0	423,9	483,0	486,4	464,8	482,0	504,9	514,0
Выдано жилищных кредитов, млн руб.	54,0	4854,0	6766,1	6201,4	2735,86	4859,5	7285,1	7800,0
в том числе молодым семьям	7,8	380,9	484,0	779,3	1389,7	2236,4	1880,2	2200,0

Реализация данной цели требует комплексного рассмотрения возможностей увеличения платежеспособного спроса населения на жилье через развитие механизмов долгосрочного жилищного кредитования и увеличение объемов жилищного строительства, повышения эффективности государственных расходов, а также рыночного регулирования взаимоотношений между всеми участниками рынка доступного жилья [3].

На современном этапе развития отечественного рынка доступного жилья первоочередной задачей органов государственной власти и самоуправления должно стать экономико-правовое обеспечение его деятельности и реализация следующих задач:

- минимизировать разрыв между предельными интересами субъектов рынка доступного жилья и реальной возможностью их удовлетворения, а также добиться экономического равновесия между их целями;
- создать необходимые условия для увеличения объемов жилищного строительства путем внедрения открытых конкурентных процедур предоставления прав собственности на сформированные земельные участки застройщикам, упрощения процедур согласования и экспертизы градостроительной и проектной

документации, развития системы кредитования застройщиков на цели жилищного строительства;

- посредством льготного налогообложения и освобождения от уплаты налогов в объеме нормы прибыли (или существенной ее части) подрядных строительных организаций добиться общего снижения себестоимости и цены реализации возводимого жилья;

– существенно увеличить финансирование граждан на приобретение и строительство жилья через развитие системы долгосрочного ипотечного кредитования, кредитования участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, кредитования индивидуального жилищного строительства, участие в жилищно-накопительной системе;

- значительно повысить эффективность функционирования рынка доступного жилья за счет снижения административных барьеров и транзакционных издержек на рынке, оптимизации системы налогообложения его участников с целью повышения его прозрачности и стимулирования развития эффективных институциональных форм организации;

– определить целесообразность реконструкции старого, ветхого жилья или строительства нового;

– сформировать оптимальный рынок сертифицированных стройматериалов на основе их экологичности, экономичности и качества.

Библиографические ссылки

1. Республиканская целевая программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Удмуртской Республике на 2011–2015 годы» // Архив материалов Ми-

нистерства строительства, архитектуры и жилищной политики УР.

2. Экспресс-информация № 113 по каталогу «Основные итоги строительства по регионам Приволжского федерального округа за 2011 год» / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по УР (Удмуртстат). – 2012.

3. *Тарануха Н. Л.* Системотехническая оценка проектных решений в строительстве. – Ижевск : Изд-во ИжГТУ, 2003.

K. V. Taranukha, Post-graduate, Kalashnikov Izhevsk State Technical University

Formation Development Strategy of Regions Civil Engineering

Strategic objectives of development of investment process in the housing construction, directed on overcoming of disproportions in the market of housing and creation of conditions for satisfaction of housing requirements and demand for housing of various categories of citizens are defined. State regulation of subjects of the housing sphere acts as the priority direction of economic policy: development of investment strategy of development, maintenance of the competitive environment, formation of housing policy and system of the state guarantees, improvement of legislative and regulatory base.

Key words: investment appeal of the region, assessment of resource potential, investment and construction sphere, civil engineering.

УДК 338.24

О. М. Шаталова, кандидат экономических наук, доцент, Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОЕКТОВ ПРОМЫШЛЕННОГО ОСВОЕНИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ИННОВАЦИЙ

Описаны направления развития методических подходов к оценке условий финансирования инновационных проектов. На основании анализа внешних условий показана актуальность достоверной и полной характеристики финансовой реализуемости проектов, описаны дополнительные методические приемы для характеристики и мониторинга финансового обеспечения инновационных проектов.

Ключевые слова: технологические инновации, инновационный проект, финансовое обеспечение, эффективность инноваций.

Технологические инновации, рассматриваемые как совокупность продуктовых и процессных инноваций [1], становятся ключевым условием обеспечения конкурентоспособности экономических агентов. Инновационная активность в сфере промышленного освоения новых продуктов и технологических процессов тем более актуальна в связи с нарастающими проблемами на уровне технологического развития большинства крупных российских предприятий промышленности, формирующимися на фоне сложившегося за последние десятилетия инерционного сценария функционирования российской экономики.

Как правило, любой инновационный проект сопряжен со значительными рисками и неопределенностью, а его успешная реализация становится следствием эффективного менеджмента. Однако следует отметить, что результативное решение управленческих задач, как на стадии запуска инновационного проекта, так и на стадии промышленной эксплуатации результатов проектной деятельности, во многом зависят от возможностей финансового обеспечения.

Сложившиеся в настоящее время условия финансирования инновационных проектов определяют особую значимость развития подходов к оценке факторов их финансовой реализуемости. В числе таких условий на основании исследования данных Федеральной службы государственной статистики РФ о состоянии инновационной деятельности [2] можно назвать следующие. Структура источников финансирования инноваций характеризуется преобладающей долей собственных средств организаций-инициаторов проектов; за период с 2005 по 2011 г. доля собственных средств составляла 78,7–69,6 %. Второй по значимости источник финансирования инноваций – заемные средства; доля заемных средств на начало исследуемого периода (2005 г.) составляла 14,6 %, к концу периода (2011 г.) – 23,3 %. Доля иных источников – бюджетные средства, средства внебюджетных фондов, иностранных средств – крайне незначительна и находилась на уровне 6,7–7,7 %. Приоритет собственных источников финансирования инноваций определяется, на наш взгляд, не столько достаточностью собственного капитала предприятий, реализующих инновацион-