

СОВРЕМЕННАЯ МОДЕЛЬ ОРГАНИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕГИОНА

Попова И.В., Чикина Е.В.

ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г.Титова, 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

Жилищный вопрос важен в любом регионе. Одним из главных направлений решения жилищного вопроса является формирование и развитие в регионе рынка доступного жилья. Актуальность статьи определяется необходимостью создания современной инвестиционной модели инвестирования средств в жилищное строительство региона с эффективным использованием имеющихся инвестиционных возможностей. Кроме того, необходимо создание условий для устойчивого развития жилищной сферы, стабилизации и обеспечения темпов роста жилищного строительства, его дифференциации по качеству и местоположению в соответствии с платежеспособным спросом конечных потребителей, повышению качества и эффективности строительного производства. В статье рассматривается возможность создания новой структуры регионального ипотечного рынка – государственной инвестиционной жилищной корпорации, с указанием ее стратегических целей и механизма взаимодействия с субъектами ипотечного рынка.

Ключевые слова: доступное жилье, жилищное строительство, коэффициент доступности жилья.

THE MODERN MODEL OF THE INVESTMENT PROCESSES IN HOUSING CONSTRUCTION REGION

Popova I.V., Chikina E.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, G. Titova str., 28), e-mail: invikt2007@mail.ru

The housing issue is important in any region. One of the main ways to solve the housing problem is the formation and development of the region in the affordable housing market. Relevance of articles by the need to create a modern investment model investing in housing construction in the region with the effective use of available investment opportunities. In addition, it is necessary to create conditions for sustainable housing development, stabilization and ensure growth of housing construction, its differentiation in quality and location in accordance with the effective demand of end users, improving the quality and efficiency of construction industry. The possibility of creating a new regional structure of the mortgage market - state investment Housing Corporation, indicating its strategic objectives and the mechanism of interaction with the subjects of the mortgage market.

Keywords: affordable housing, housing, the housing affordability index.

Развитие инвестиционных процессов в жилищном строительстве региона в современных условиях требует разработки новых моделей его организации. В основе такой модели должен быть ориентир на формирование рынка доступного жилья в регионе с учетом платежеспособного спроса населения [1,5].

Создание устойчивого и экономически целесообразного механизма авансирования (кредитования) будущих доходов граждан позволит значительно сократить продолжительность накопительного периода и увеличить доступность жилья. Одним из таких механизмов может стать банковский ипотечный кредит на покупку жилья при условии государственной поддержки и контроля [3].

Учитывая ограниченные возможности бюджетов всех уровней, необходимо разработать максимально эффективные способы расходования этих средств и механизмы привлечения

внебюджетных ресурсов, включая механизм государственно-частного партнёрства. Механизм государственно-частного партнёрства требует создания более эффективной системы управления жилищными программами по сравнению с системой управления органами публичной власти.

Необходимо стимулировать создание в регионах жилищных корпораций (далее ЖК) в форме коммерческих организаций, выступающих оператором по реализации региональных жилищных программ.

Для успешного воплощения программных мероприятий необходима новая система организации и администрирования инновационных и инвестиционных преобразований на региональном уровне. В первую очередь, это касается организаций, внедряющих инновационные проекты в жилищной сфере на региональном уровне. Целесообразна концентрация компетенций и услуг в едином институте, способном к прямым инвестициям в передовых рыночных направлениях жилищной сферы. Таковым институтом может стать *государственная инвестиционная жилищная корпорация (ГИЖК)*. Новый институт ГИЖК предлагается создать в форме коммерческой организации, выступающей в качестве оператора региональных жилищных программ.

Правительство РФ осуществляет контроль ее деятельности через Наблюдательный совет, в состав которого кроме представителей органов власти, в частности, органа исполнительной власти, ответственного за реализацию жилищной политики, входят представители общественных профессиональных объединений участников строительного и жилищного рынка, а также представители бизнеса. Основными параметрами, контролируемые Наблюдательным советом, являются цены на социальное доступное жилье, а также правильность предоставления этого жилья нуждающимся гражданам.

В органы управления ЖК должны входить представители общественности и заинтересованного бизнеса, а также органов местного самоуправления. ЖК передаются бюджетные средства и средства частных инвесторов. Причём средства федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации должны поступать в жилищную корпорацию напрямую.

Государственная инвестиционная жилищная корпорация (ГИЖК) – коммерческая организация, действующая на перспективных направлениях развития жилищного рынка; оператор части механизмов и инструментов региональной жилищной политики; застройщик демонстрационных (пилотных) проектов.

ГИЖК будет выполнять ряд бизнес-процессов, которые можно подразделить на 3 уровня:

1. Основные бизнес-процессы, представленные поиском объектов девелопмента, поиском

инвесторов, реализацией выбранного проекта (направления), продажей и сдачей в аренду жилой недвижимости и дальнейшим возвратом инвестиций.

2. Обеспечивающие бизнес-процессы, которые включают в себя: административно-хозяйственное обеспечение, IT-обеспечение и связь, обеспечение безопасности, юридическое обеспечение, выполнение функций заказчика, технический надзор, внутренний контроль и аудит.

3. Управленческие бизнес-процессы, представленные управлением данной корпорации на всех этапах её деятельности: стратегическое управление, управление финансами, маркетингом и др.

ГИЖК осуществляет также функции заказчика-инвестора социального жилья. Выступая в этом качестве, она на конкурсной основе осуществляет подбор застройщиков, организующих комплексное развитие территорий и жилищное строительство, которые, в свою очередь, нанимают подрядные строительные организации. Собственником построенного социального жилья является государство, вместе с тем функции по его управлению должны передаваться жилищной корпорации.

Стратегические цели ГИЖК направлены на 5 направлений: финансы, клиенты и маркетинг, бизнес-процессы, персонал и системы, социальные цели. Стратегическим целям ГИЖК соответствуют ключевые показатели, которых корпорация стремится добиться в процессе своей деятельности (рис. 1).

С учетом поставленной Правительством РФ задачи по формированию рынка доступного жилья регионы будут предпринимать максимальные усилия для успешной реализации федеральных жилищных инициатив с целью улучшения жилищных условий жителей области через максимально возможное финансирование из федеральных источников, оставляя за собой право выступать с встречными жилищными инициативами в Правительстве и Федеральном Собрании Российской Федерации.

ГИЖК аккумулирует средства федерального бюджета, а также частных инвесторов и кредиторов социального доступного жилья, выступает заказчиком проектов комплексного развития территорий, предусматривающих строительство жилья социального использования, либо передает часть своих средств в жилищные корпорации, созданные при муниципалитетах, для реализации аналогичных проектов.

ГИЖК выступает также заказчиком основных строительных материалов, приобретаемых для строительства доступного жилья.

Стратегические цели

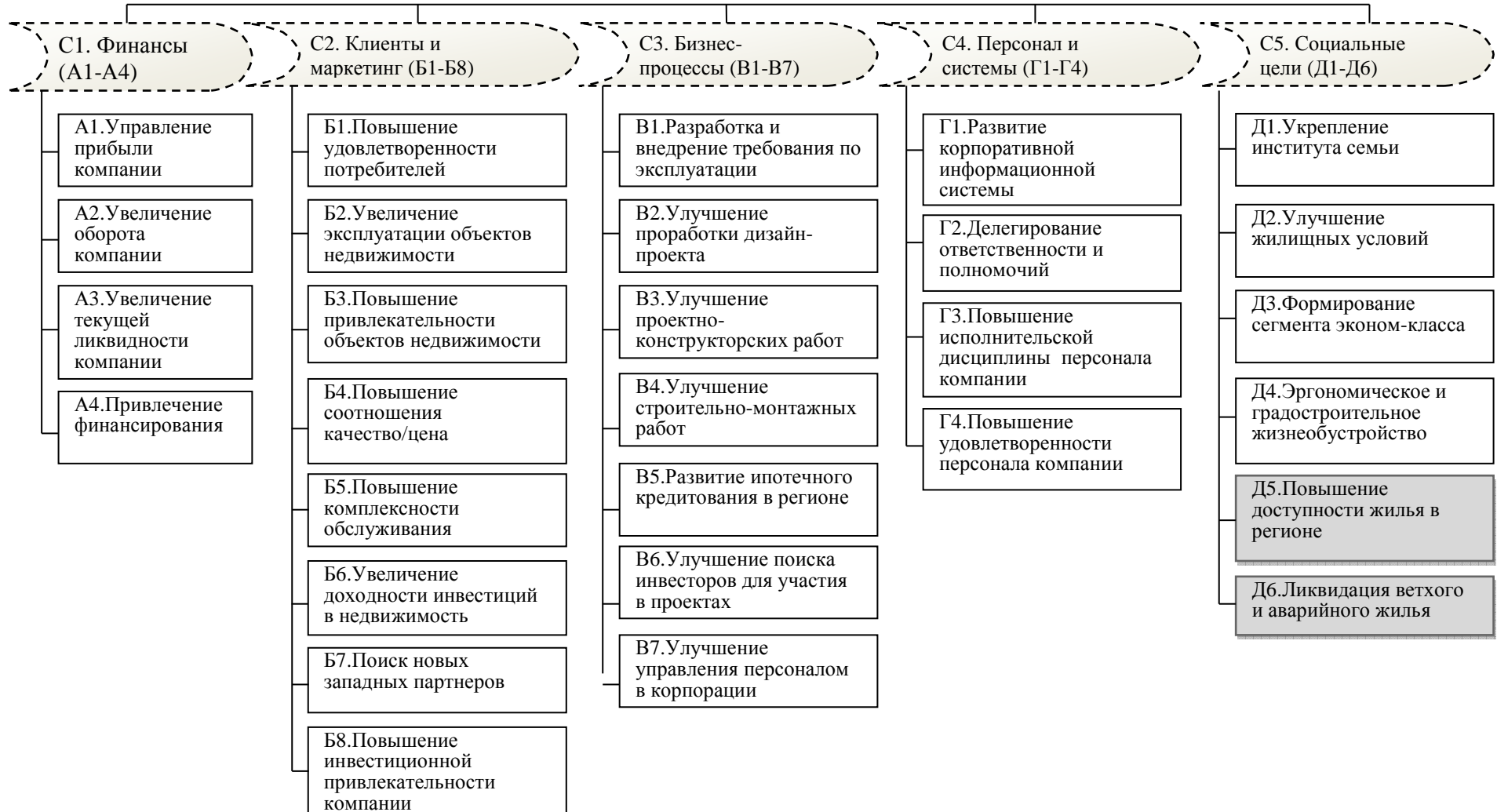


Рисунок 1. Совокупность стратегических целей ГИЖК

Кроме того, ГИЖК оказывает содействие тем категориям граждан, которые нуждаются в социальной защите и социальной поддержке.

Создание ГИЖК следует рассматривать одновременно как:

а) крупнейший бизнес-проект, основанный на взаимодействии государства, частного бизнеса и институтов гражданского общества;

б) приоритетный социальный проект, целью которого является решение жилищной проблемы в стране в части обеспечения жильем населения;

в) инвестиционный проект, особенностью которого является софинансирование и соответственно распределение рисков между участниками;

г) федерально-субфедерально-региональный проект, охватывающий жилищные рынки всех субъектов РФ и учитывающий текущие и будущие параметры их населения, потребности в жилье и т.д.;

д) жилищно-финансовый проект, который базируется на теоретических положениях о жилищном рынке как о рынке модифицированного материально-финансового товара – жилой недвижимости;

е) институциональный проект, предполагающий создание нового института развития в форме публичной акционерной компании и его межинституциональное взаимодействие со многими формальными и неформальными институтами.

По мере развития фонда социального жилья и расширения состава его участников, соответственно должны расширяться функции ГИЖК. К ним, в частности, будут относиться осуществление взаимодействия с социальными домовладельцами путём их финансовой поддержки и контроля соблюдения ими федеральных жилищных стандартов, и целевого расходования средств, предоставляемых ГИЖК. В случае выявления нарушений ГИЖК вправе приостановить финансирование, поставить вопрос о смене руководства социального домовладельца и т.д. Механизм взаимодействия ГИЖК с субъектами рынка доступного жилья в регионе показан на рис. 2.

Основными механизмами политики ГИЖК станут:

- регулирование жилищной сферы через региональное законодательство, налоговую политику и институты развития;
- стимулирование жилищных новаций и участников жилищной политики через жилищные программы;
- консолидация ресурсов и участников на направлениях развития через демонстрационные (пилотные) проекты.

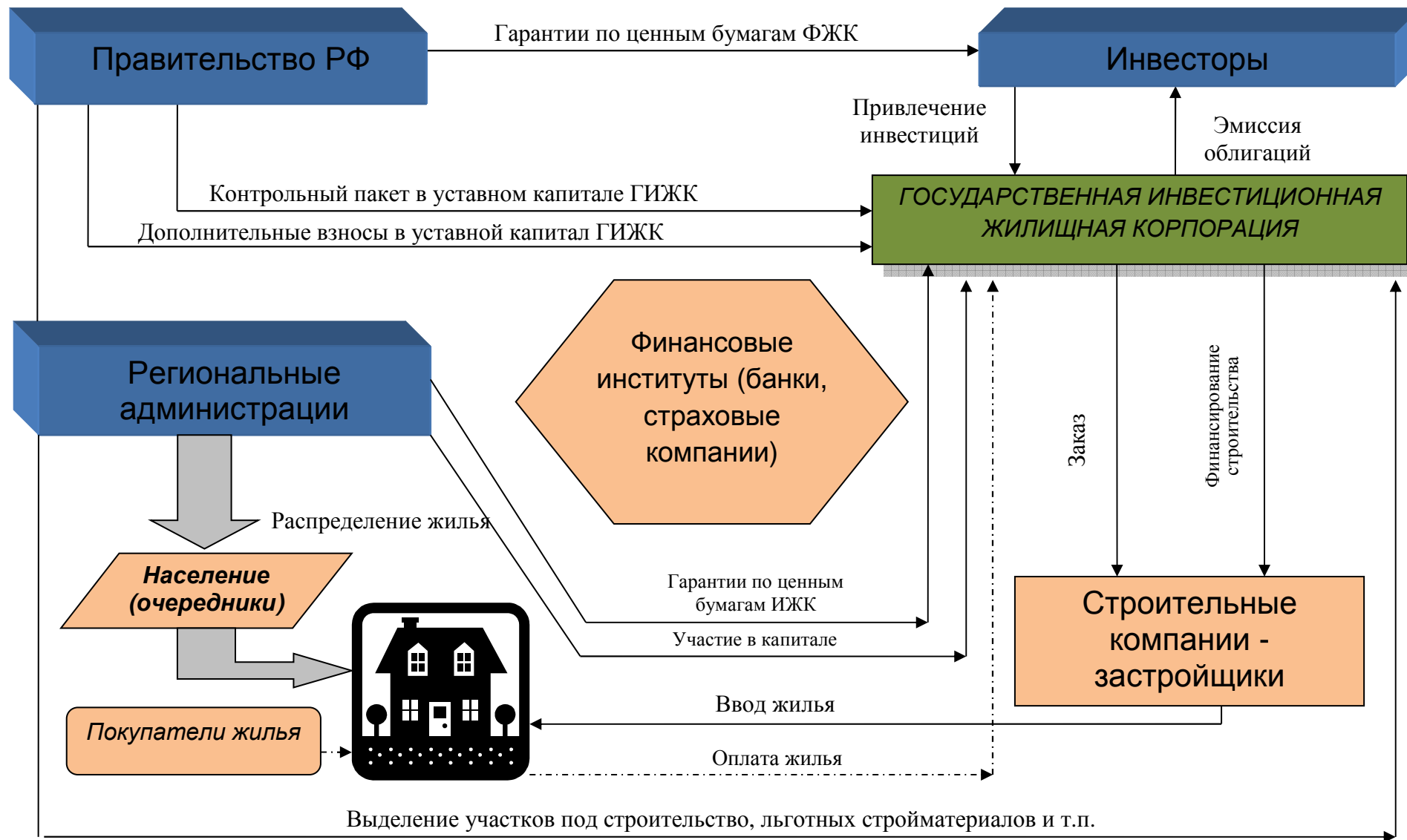


Рисунок 2. Механизм взаимодействия ГИЖК с субъектами рынка доступного жилья в регионе

Основными инструментами ГИЖК являются:

- адресные субсидии физическим лицам, в том числе в форме: субсидий первоначальных взносов и/или процентных выплат по ипотечным и строительным кредитам; жилищных сертификатов на погашение части стоимости жилья, в частности части арендной платы за жильё;
- адресные субсидии юридическим лицам на погашение части процентных выплат по кредитам и лизингу оборудования и техники;
- дотации, субсидии, субвенции и бюджетные кредиты муниципалитетам;
- государственные гарантии;
- государственный заказ;
- участие в уставном капитале региональных институтов развития жилищной сферы;
- государственные гранты на исследования и призовые фонды для конкурсов на инновационные разработки, в том числе для демонстрационных (пилотных) проектов;
- организация государственных жилищных лотерей;
- налоговые льготы и кредиты;
- организация научно-практических, просветительских и благотворительных мероприятий, инновационных конкурсов на региональном уровне;
- социальная реклама в региональных СМИ.

Все участники ГИЖК несут определенный уровень рисков. Структуризация проектных рисков обязательно должна позволять девелоперу (координатору проекта) распределять и ранжировать свои приоритеты в отношении тех или иных угроз в зависимости от их природы и источника возникновения.

В существующем экономическом пространстве, где действуют риски, ипотека оказалась достаточно непрочным институтом. В данной ситуации на первое место выходит государственное регулирование инвестиционных процессов. Необходимо поддерживать не только крупные банки, но и крупные предприятия. В связи с этим решением жилищной проблемой может послужить ГИЖК как механизм управления инвестиционными процессами в жилищной строительной отрасли региона.

Таким образом, согласно проведенному исследованию, можно сделать следующий вывод: государственная инвестиционная жилищная корпорация создает условия для устойчивого развития жилищной сферы, стабилизации и обеспечения темпов роста жилищного строительства, его дифференциации по качеству и местоположению в соответствии с платежеспособным спросом конечных потребителей, повышению качества и эффективности строительного производства. Создает новый механизм инвестиционного

процесса в жилищном строительстве с эффективным использованием инвестиционных возможностей.

Список литературы

1. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья: дис. ... д-ра экон. наук. – М., 2005.
2. Индекс доступности жилья [Электронный ресурс] // Институт экономики города. – URL: <http://www.urbanecomics.ru> (дата обращения: 13.02.2010).
3. Круглик С.И. Комплексный подход к разработке государственной политики в жилищной сфере // Экономика и управление. – 2008. – № 1. – С.15-19.
4. Круглик С.И. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России» – стержень государственной жилищной политики // Промышленное и гражданское строительство (электронный журнал). – 2006. – № 7.
5. Попова И.В. Управление инвестиционными жилищными программами при формировании рынка доступного жилья: дис. ... канд. экон. наук. – Пенза, 2005.

Рецензенты:

Баронин С.А., д.э.н., профессор, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.

Грабовый П.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва.