

УДК 338.2

Файзуллин И.Э. – кандидат экономических наук, доцентE-mail: irek.fayzullin@gmail.com**Казанский государственный архитектурно-строительный университет****ПРИОРИТЕТНЫЕ МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА****АННОТАЦИЯ**

Государственные меры в области жилищной политики последних лет в России в основном были направлены на стимулирование платежеспособного спроса. Механизмы развития предложения жилья пока не срабатывают. Остро встает вопрос реальных стимулов и возможностей увеличения предложения доступного жилья за счет регулирования структуры строящихся жилищ с ориентацией на малоимущие группы населения. Примерно 1/5 строящегося жилищного фонда должна быть почти в 2 раза дешевле, чем средняя рыночная цена квартиры в каждом регионе.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: инвестиционно-строительный комплекс, государственное регулирование, инвестирование

Fayzullin I.E. – candidate of economical sciences, associate professor
Kazan State University of Architecture and Engineering

**PRIORITY MEASURES OF STATE REGULATION
OF THE INVESTMENT-BUILDING COMPLEX****ABSTRACT**

The state measures in the field of a housing policy of last years basically have been directed to Russia on stimulation of solvent demand. Mechanisms of development of the offer of habitation yet don't work. Sharply there is a question of real stimulus and possibilities of increase in the offer of accessible habitation at the expense of regulation of structure of under construction dwellings with orientation on population groups. About 1/5 under construction available housings average market price of apartment in each region should be cheaper almost in 2 times, than.

KEYWORDS: investment-building complex, state regulation, investment.

Реализация конституционного права граждан на жилище, обеспечение одной из основных потребностей человека – иметь домашний очаг, достойные и доступные условия проживания для себя и своих близких – это одна из фундаментальных задач любого правового государства. Наличие собственного жилья является одной из базовых ценностей человеческого существования, основных его потребностей, обеспечивающей здоровье нации, формирование семьи и сохранение семейных ценностей, стабилизацию и положительное развитие демографической ситуации. Это – источник уверенности людей в завтрашнем дне и опора стабильности в обществе [1]. Кроме того, помимо выполнения базовых функций, жилье как объект недвижимости является средством накопления капитала и в то же время инвестиционным механизмом в сфере производства и оборота капитала в обществе.

Вместе с тем, позиционирование роли государства как гаранта соблюдения этого гражданского права, должно включать в себя и его координирующие действия в развитии строительного комплекса и формировании благоприятных инвестиционных условий для того, чтобы обеспечить заинтересованность в реализации жилищных программ самих строительных организаций [2]. Инвестиционно-строительный комплекс в настоящее время является ведущей отраслью народного хозяйства, где решаются жизненно важные задачи структурной перестройки материальной базы всего производственного потенциала страны и развития непромышленной сферы. Так, по данным Национального агентства финансовых исследований (НАФИ), одно рабочее место в сфере строительства обеспечивает занятость до 6 человек в смежных отраслях. Строительство и жилой, и коммерческой недвижимости обладает синергетическим эффектом привлечения инвестиций в ряд других отраслей – банковский сектор, легкая промышленность, торговля, которые своими услугами закрывают возникающие потребности новых собственников (арендаторов) построенной недвижимости. От эффективности функционирования строительного комплекса во многом зависят как темпы

выхода из кризиса, так и конкурентоспособность отечественной экономики. Кроме того, жилищное строительство является и генератором налоговых поступлений в бюджеты всех уровней, величина которых в полной мере способна покрыть необходимые затраты отрасли на подготовку территорий для комплексной жилой застройки (по предварительной оценке, 1 рубль государственных инвестиций в строительство социальной и инженерной инфраструктуры в жилищном строительстве влечет за собой от 3 до 6 рублей вложений инвесторов и населения, что дает практически 100 %-ный возврат вложенных государственных средств в доходы бюджета в качестве налоговых поступлений). Строительство в целом является точкой роста экономики государства, залогом его эффективного развития как в экономическом, так и в социальном плане. И пассивное отношение к существующим проблемам в этой отрасли способно привести к реальной угрозе экономической безопасности страны, вырождаемости нации [3].

Актуальность решения комплекса проблем в сфере развития жилищного строительства подчеркивается тем, что, несмотря на создание в Российской Федерации основ функционирования рынка жилой недвижимости, приобрести жилье с использованием рыночных механизмов на сегодняшний день способен ограниченный круг семей с уровнем доходов выше среднего. Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жилье являются низкая доступность долгосрочных ипотечных жилищных кредитов, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке. Данные социологических обследований в 2009 году, приводимые Министерством регионального развития Российской Федерации, показывают, что жилищная проблема стоит перед 60 процентами российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями, при этом для 32 процентов семей жилищная проблема стоит достаточно остро и требует решения в ближайшие 3 года. При этом каждая четвертая семья имеет жилье, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. Общая потребность населения России в жилье составляет 1570 млн. кв. метров, и для ее удовлетворения необходимо увеличить жилищный фонд на 46 процентов. В Республике Татарстан потенциальная доля семей, имеющих возможность приобрести жилье по существующим ипотечным программам (по социальной ипотеке и по классической ипотеке в рамках механизма, реализуемого ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК)), ориентировочно составляет 33 процента. Таким образом, более 2/3 населения республики улучшить свои жилищные условия в настоящее время не в силах.

Помимо низкой покупательской способности населения на рынке жилья, существует целый комплекс проблем, который препятствует инвестиционной активности в строительстве, причем речь идет как о невозможности реализации жилищных проектов крупными застройщиками, так и о сдерживании инвестиционной активности самих граждан – в части индивидуального жилищного строительства и объединения в жилищные строительные и накопительные кооперативы [4].

Основные причины сложившейся ситуации заключаются в следующем:

- общее снижение инвестиционной активности в строительстве в период 2008-2009 гг., связанное с последствиями мирового финансового кризиса;
- слабая проработанность на региональном и местном уровнях документации градостроительного планирования и зонирования, отсутствие четкой определенности в градостроительной политике не позволяет строительному бизнесу грамотно спланировать свою деятельность и оптимально реализовать инвестиционные проекты, что в свою очередь, ведет к приостановке инициатив по застройке территорий;
- недоступность земельных участков для застройщиков;
- излишне регламентированная и чрезвычайно громоздкая система выдачи исходно-разрешительной документации на осуществление строительства, получение технических условий на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры и на ввод объектов в эксплуатацию, что приводит к созданию искусственных административных барьеров для реализации строительного бизнеса;
- отсутствие реально подготовленных для комплексной жилой застройки земельных участков, имеющих инфраструктурное обеспечение;
- высокая изношенность (до 60-70 %) производственных мощностей большинства действующих предприятий промышленности строительных материалов;
- низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций, возникшая на волне кризиса и продолжающаяся оставаться, как фактор негативного влияния на развитие отрасли в целом;
- проблема ценообразования в жилищном строительстве, напрямую влияющая на квалификацию рабочей силы в строительстве, себестоимость и качество строительства [5].

Республика Татарстан является лидером в Приволжском федеральном округе по объему строительства жилья (в 2008 году республика по объему работ, выполненных по виду

«строительство», и по объему ввода жилья заняла 1 и 2 место соответственно), и занимает 6 место в целом среди субъектов Российской Федерации. По итогам 2008 и 2009 гг. по совокупным результатам жилищного строительства и проведения реформ ЖКХ, оценку которых производит Министерство регионального развития Российской Федерации, Республика Татарстан занимает также 1-е и 2-е место среди всех регионов России соответственно (табл. 1).

Таблица 1

**Ввод в действие общей площади жилых домов и общежитий
в регионах Приволжского федерального округа, тыс. кв.м. общей площади**

№	Приволжский федеральный округ	2007 год	2008 год	2009 год
1	Республика Башкортостан	1 856,8	2 351,8	2 352,7
2	Республика Марий Эл	283,7	298,8	299,9
3	Республика Мордовия	242,8	284,1	276,6
4	Республика Татарстан	2 040,7	2 222,5	2 010,2
5	Удмуртская Республика	483,0	486,4	464,8
6	Чувашская Республика	1 004,5	977,8	852,2
7	Пермский край	884,1	832,8	695,1
8	Кировская область	375,8	425,8	335,9
9	Нижегородская область	1 072,0	1 353,9	1 403,9
10	Оренбургская область	752,4	775,9	740,1
11	Пензенская область	554,3	605,1	610,2
12	Самарская область	1 287,0	1 328,2	1 025,2
13	Саратовская область	1 022,1	1 112,5	1 129,9
14	Ульяновская область	429,4	508,5	530,6
	Всего	12 288,6	13 563,9	12 727,2

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в Приволжском федеральном округе в 2009 году, составил 623,6 млрд. руб. или 88,8 % к уровню 2008 г., индекс физического объема в уровню 2008 г. составил 80,0 % (табл. 2). Следует отметить, что в докризисный период (январь-сентябрь 2008 года) рост данного показателя составлял 17,6 %. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 16,1 %.

В течение 2007-2010 гг. в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» оказана господдержка по инфраструктурному развитию более чем 20 инвестиционным проектам комплексного развития территорий под жилищное строительство, с общим планируемым объемом вводимого жилья порядка 10 млн. кв. метров. Это позволило реально вовлечь в хозяйственный оборот свыше 3 тыс. га земли. Ввод жилья по площадкам комплексного освоения территорий составил более 800 тыс. кв. метров. Проекты реализуются в крупнейших городах республики – Казани, Нижнекамске, Набережных Челнах, Елабуге и в пригородной зоне столицы (Верхнеуслонский и Зеленодольский районы). Эти проекты многоквартирного и малоэтажного жилищного строительства включают в себя строительство не только самого жилья, но и сопутствующей инфраструктуры (инженерные сети, автодороги, объекты социальной сферы – детские сады, школы, учреждения здравоохранения, а также объекты коммерческой недвижимости, физкультуры и спорта). Общий объем государственной поддержки данных проектов составил 5,2 млрд. руб., что, в свою очередь, позволило привлечь в отрасль частных инвестиций свыше 20 млрд. руб.

В рамках этих проектов:

- субсидии на погашение процентной ставки по кредитам на строительство инженерных сетей (195,5 млн. руб.);
- субсидии на строительство объектов социальной сферы и коммунальной инфраструктуры в объеме почти 2,7 млрд. рублей;
- предоставленные субсидии на строительство автомобильных дорог в размере свыше 2,4 млрд. рублей (бюджет Российской Федерации – 1,39 млрд. руб., бюджет Республики Татарстан – 1,14 млрд. руб.).

Кроме того, в республике выполняются социальные гарантии – обеспечены жильем свыше 7 тысяч молодых семей, более 14,5 тысяч ветеранов и инвалидов, 372 семьи граждан, отнесенных к отдельным категориям, что непосредственно влияет на рынок жилья в целом и на его доступность для населения. Все эти меры в целом позволили также серьезно активизировать реализацию в республике программы социальной ипотеки, направленной, прежде всего, на предоставление жилья малообеспеченным слоям населения (в том числе работникам бюджетной сферы) [6].

Таблица 2

**Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»
в Приволжском федеральном округе в 2009 году (млрд. руб.).**

	2007 г.	2008 г.	2009 г.	Индекс физического объема в % к 2008 г.
Приволжский федеральный округ	519,6	714,7	623,6	80,0
Республика Башкортостан	83,1	102,3	73,5	76,7
Республика Марий Эл	7,5	9,8	6,5	68,9
Республика Мордовия	11,0	15,0	13,8	88,7
Республика Татарстан	133,7	157,0	184,1	104,5
Удмуртская Республика	17,3	25,2	14,7	68,0
Чувашская Республика	25,0	34,3	18,5	57,6
Пермский край	38,9	60,5	56,5	81,8
Кировская область	11,7	14,5	9,0	60,6
Нижегородская область	53,1	110,0	102,8	67,5
Оренбургская область	24,6	34,5	25,2	70,1
Пензенская область	18,1	28,9	25,1	75,1
Самарская область	48,0	55,8	41,0	72,4
Саратовская область	31,7	43,0	33,4	80,0
Ульяновская область	15,9	23,9	19,5	78,7

В целях стимулирования жилищного строительства необходима и оптимизация процедуры рассмотрения документов на строительство, учитывая, что вопрос находится в компетенции как федеральных и республиканских, так и муниципальных органов власти. В рамках компетенции Республики Татарстан срок согласования разрешительной документации с 2000 г. сокращен практически в два раза, но составляет более 6 месяцев. В рамках реализации административной реформы и разработки регламентов оказания государственных услуг необходимо сократить указанные сроки по различным видам строительства от двух месяцев до 15 дней. Вместе с тем, в условиях неудовлетворенной потребности населения в жилье и отсутствия платежеспособного спроса возникает необходимость создания новых мер поддержки банковских и ипотечных продуктов, которые смогут оживить и активность населения в приобретении жилья, с одной стороны, и активность застройщиков, которые получают возможность финансировать свои проекты, с другой стороны.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Абдуллаев Ф.Р. Инвестиционная деятельность институциональных инвесторов в регионе / Ф.Р. Абдуллаев, С.В. Раевский. – М.: «Издательство «Экономика», 2007.
2. Государственное регулирование инвестиций / С.М. Анисимов, М.П. Афанасьев, Р.А. Билык и др. – М.: Наука, 2000.
3. Грицюк Т.В. Государственное регулирование экономики: Теория и практика. – М.: РДЛ, 2004.
4. Краснянский Л.Н. Повышение инвестиционной активности в городском строительстве. – М.: Экономика, 2001.
5. Кольев А.А., Пахолков Н.А. Привлечение инвестиций в жилищное строительство / Под общ. ред. Н.А. Пахолкова. – Вологда: ВоГТУ, 2005.
6. Степанов И.С. Экономика строительства. Учебник – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2005. – 512 с.

REFERENCES

1. Abdullaev F.R Investment activity of institutional investors in region / F.R. Abdullaev, S.V. Raevsky. – M: «Publishing house» Economy», 2007.
2. State regulation of investments / S.M.Anisimov, M.P.Afanasev, R.A.Bilyk, etc. – M: the Science, 2000.
3. Gricuk T.V. State regulation of economy: the Theory and practice. – M: RDL, 2004.
4. Krasnjansky L.N. Increase of investment activity in city building. M: Economy, 2001.
5. Kolev A.A., Paholkov N.A. Attraction of investments into housing construction / Under N.A. Paholkova. – Vologda: VoGTY, 2005.
6. Stepans I.S. economy of building. The textbook – M: Jurajt-Izdat, 2005.