



УДК 338

Буркеев Д.О. – аспирант, ассистент

E-mail: burkeev@gmail.com

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Инвестиционные проблемы воспроизводства жилого фонда

Аннотация

С развитием рыночных отношений и последующим снижением государственных инвестиций в жилищную сферу все большую актуальность приобретают вопросы привлечения частных источников финансирования строительства и реновации жилья, рационального распределения ограниченных бюджетных ресурсов.

Несмотря на то, что государственно-частное партнерство признано одним из необходимых инструментов повышения национальной, а также региональной конкурентоспособности, развитие механизмов государственно-частного партнерства в российской практике затруднено. Остается до сих пор нерешенным ряд вопросов, связанных с переходом к партнерским отношениям частных инвесторов и государства, отсутствие должного опыта такого партнерства, неразвитость законодательной и нормативной базы на всех уровнях, бюрократические препоны сдерживают внедрение государственно-частного партнерства в России, что обуславливает актуальность исследования данной проблематики.

Ключевые слова: жилищная сфера, инвестиции, коммунальная инфраструктура, финансирование, государственная собственность.

Наиболее острой социальной проблемой российского общества является жилищная проблема. Большая часть жилого фонда в Российской Федерации была построена до 1970 года, то есть нуждается в перестройке, замене или реконструкции в ближайшие 10-15 лет. Порядка 6 % жилых домов нуждаются в капитальном ремонте, их износ составляет более 65 %.

Статистика показывает, что более половины россиян хотят улучшить свои жилищные условия, однако лишь 5-10 % жителей страны могут себе это позволить. При этом по большей части запросы респондентов ограничиваются пожеланием обеспечения минимальных жилищных условий.

Государственная жилищная политика определяется Федеральной жилищной программой «Доступное и комфортное жилье гражданам России» – национальным проектом, старт которому был дан в 2006 году. На практике данная программа не является эффективной и в современных условиях экономической рецессии необходима ее серьезная корректировка. Государством предпринимаются попытки привести в порядок земельное законодательство, а также практику его применения, государство начинает поддерживать малоэтажное строительство, а не панельное домостроение, как это было ранее, развивается ветка государственной поддержки ипотечного кредитования, оказывается поддержка системообразующим предприятиям в инвестиционно-строительном комплексе.

Невысокие жилищные запросы большинства россиян связаны, скорее, с необходимостью, нежели с желанием роскошно жить. Многие участники опроса согласны на отдельные (пусть даже небольшие) квартиры, с элементарными удобствами и ремонтом. Существенная разница между образами идеального жилья, представленного средствами массовой информации, и представлениями обычных граждан подтверждает мысль П. Бурдые: «История и условия, в которых живет человек, будучи усвоены, «интериоризированы» им, порождают особого рода здравый смысл – постоянное полусознанное оценивание своей вероятной жизненной траектории и своих возможностей». Взрослые люди строят свои планы, при этом бессознательно руководствуются здравым смыслом и мечтают, как

правило, о достижимых для себя вещах, которые находятся в обозримом временном либо пространственном отдалении. Таким образом, социальные различия проявляются даже в мечтах и фантазиях.

В свою очередь, качество и безопасность жилищной сферы определяет благосостояние населения, структурирует и систематизирует приоритеты населения, именно состояние жилищной сферы для населения является основополагающим, влияет на ценностные ориентиры, играет важную роль в развитии личности в целом.

Качество жилья зависит от различных факторов: инфраструктуры, местоположения, благоустройства, безопасности и надежности здания, его физического и морального износа, благоустройства земельного участка, наличия парковочных мест и т.д.

С экономической точки зрения, жилищная сфера в целом привлекательна для инвесторов, является показателем благосостояния региона и страны в целом. Постоянно возрастающие требования к качеству жилья существенно увеличивают его рыночную стоимость. Так, качество жилищной сферы определяется технической составляющей. Так как жилищная сфера является совокупностью объектов жилищного, административного, культурного назначения, а также объектов инфраструктуры, то жилищная сфера представляет собой комплекс сложных архитектурных, технологических, конструктивных элементов, от состояния которых зависит уровень и качество жизни населения.

Немаловажную роль играет социальная составляющая жилищной сферы. От нее зависит возможность удовлетворения основных нужд населения и концентрация жизненно важных интересов населения.

Изменения во внутренней политике России повлекли за собой серьезные проблемы, в том числе в жилищно-коммунальном секторе. Вначале содержанием жилищного фонда занималось государство, далее управление было передано в частные руки. Таким образом, резко снизилось количество вводимого в эксплуатацию жилья, далее кризис 90-х годов понизил интерес у инвесторов. Все это в совокупности привело к резкому снижению качества жилья и увеличению аварийного и ветхого жилья в России. Также негативно сказалось на инновационном развитии данной сферы и страны в целом. Значительно сократились объемы ввода нового жилья, что, в свою очередь, негативно сказалось на процессе восстановления и воспроизводства жилой застройки в ряде регионов страны.

На сегодня вопрос капитального ремонта и реконструкции объектов и модернизации жилищного строительства является наиболее открытым и требующим незамедлительного решения.

При радикальном реформировании российской экономики была предпринята попытка решения обострившейся жилищной проблемы, предусматривающая, в частности, замену раздаточной модели функционирования жилищной сферы чисто рыночной моделью. Проще говоря, суть осуществляемой в России жилищной реформы состоит в отстранении государства от решения жилищных проблем населения, что, в свою очередь, привело к последующему проявлению несбалансированности жилищной сферы.

Во-первых, правительство России фактически самоустранилось от любых действий по поддержке финансирования жилищного строительства, перепоручив эту задачу бизнесу и населению. Однако, ни российские, ни зарубежные предприниматели и банкиры не были заинтересованы в инвестировании в жилищную сферу, а доходы большинства населения в принципе не позволяли рассматривать его в качестве реального инвестора. Таким образом, в 1991-1995 гг. объемы нового жилищного строительства, введенного в эксплуатацию, в нашей стране сократились на 33,5 %, а в государственном секторе, реализующем строительство в основном «социальных» квартир для малообеспеченных граждан, данное сокращение составило 71,6 % [1].

Во-вторых, после радикального реформирования правительство Российской Федерации практически полностью отказалось от контроля обменно-распределительных взаимодействий в жилищной сфере, данная функция полностью перешла «свободному» рынку. В результате попытки государства преодолеть структурный и абсолютный дефицит жилья рыночными средствами произошло дальнейшее обострение жилищной проблемы. Кроме того, в условиях острого дефицита ценовая эластичность предложения значительно ниже ценовой эластичности спроса. В данных условиях основные параметры свободного рынка взаимодействуют как «раскручивающаяся спираль», результатом которой является увеличение диспропорций между спросом и предложением. Применительно к вторичному рынку можно сказать, что он также не является самодостаточным средством решения жилищной проблемы. В частности, формой проявления дефицита на вторичном рынке является высокий уровень цен на различные виды жилья, такие как «элитное», «улучшенное», а также «типовое» жилье, что обуславливает его недоступность для подавляющего большинства россиян.

В-третьих, главным элементом проводимых преобразований стало реформирование системы оплаты жилья, суть которого состоит в самоустранении государства от финансирования текущих затрат по содержанию и эксплуатации жилого фонда. В результате данного преобразования затраты на эксплуатацию и содержание жилого фонда оказываются перенесенными на семейный бюджет, что в итоге явилось еще одним фактором снижения степени доступности жилья для населения.

При сохранении данной тенденции в ближайшее время следует ожидать дальнейшего ухудшения социальной ситуации в жилищной сфере. Основными ее факторами являются: общее сокращение инвестирования жилищного строительства, ориентированность преимущественно на строительство элитного жилья, постоянный рост стоимости объектов жилищного строительства, искусственное нагнетание ажиотажного спроса на жилье, как на объект спекуляции и средство сохранения стоимости, а также процесс постепенного устранения дешевых квартир с первичного и вторичного рынков.

Проанализировав зарубежный опыт, можно сделать вывод о том, что для преодоления наблюдаемого в России абсолютного и структурного дефицита жилого фонда необходимо активное государственное регулирование воспроизводства жилого фонда. Основные элементы государственного регулирования воспроизводства жилого фонда:

1. Централизованное финансирование инвестиций в строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и воспроизводство социального жилья, предназначенного для улучшения жилищных условий малообеспеченных слоев населения.

2. Прямое (раздаточное) распределение государственного и муниципального жилого фонда.

3. Административное регулирование уровня минимальных (медицинских) и средних (социальных) жилищных стандартов, предусматривающих качественные, структурные и количественные параметры проживания граждан.

4. Государственное кредитование общественных жилищных организаций и частных застройщиков.

5. Предоставление налоговых и других видов льгот предприятиям и организациям, осуществляющим инвестиционно-строительную деятельность.

6. Субсидирование расходов населения на приобретение, приобретение, содержание и найм частного и государственного видов жилья.

7. Регулирование на законодательном уровне квартирной платы в государственном и частном жилищных секторах.

8. Регламентация нормативно-правовых взаимодействий между субъектами жилищных отношений.

Из мировой практики видно, что усиление дирижистских функций государства связано с преобразованием индустриальной системы в постиндустриальную, а их ослабление происходит лишь в момент, когда новая социально-экономическая система становится полностью сформированной. В частности, регулиющую

функцию жилищной сферы государство отдает рынку только после того, как большая часть населения становится обеспечена качественным жильем на уровне средних стандартов (по комнате на человека, не считая гостиной) [2].

Таким образом, начало движения нашего государства в направлении формирования сбалансированной жилищной сферы и обеспечения доступности жилья представляется возможным в случае разработки и воплощения действительно работающего социально-ориентированного экономического механизма. Такой механизм предполагает объединение элементов рыночной и нерыночной моделей функционирования жилищной сферы, необходимым условием для которого является сочетание административно-правовой и финансово-инвестиционной инициатив государства с реальной экономической активностью банков, крупных финансовых компаний, различных производственно-строительных фирм и общественных жилищных организаций.

Для последующего развития сферы жилищно-коммунального хозяйства в России необходимо создание системы регулирования и воспроизводства жилищного фонда, которая позволит своевременно восстанавливать объекты, нуждающиеся в капитальном ремонте, реконструкции, а также позволяющая строить новые объекты сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Управляющие компании, на долю которых выпало содержание жилищного фонда, не способны финансировать капитальный ремонт зданий, в ряде случаев, даже текущий ремонт, ввиду слабого финансирования. Для инвесторов здания, уже введенные в эксплуатацию, не вызывают интерес, в ряде случаев строительство новых объектов не приносит должной прибыли.

Отличительной особенностью передачи жилья из государственной собственности населению в России является то, что за рубежом передача объектов жилищного фонда из государственной собственности в собственность некоммерческих организаций осуществлялась целыми микрорайонами, а не отдельными объектами строительства. При этом государство несет ответственность за мониторинг состояния всего жилищного фонда, вместе с частными владениями, уполномочено заставить домовладельцев провести ремонт здания. Различие в программах обновления жилой застройки заключается в ориентации на ремонт не отдельно стоящих объектов строительства, а целых микрорайонов, которые характеризуются большой концентрацией жилья низкого качества [3].

Еще одной отличительной особенностью в зарубежном управлении жилищным фондом является холдинговая структура предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Данный подход позволяет финансировать менее развивающиеся и социально-значимые направления отрасли за счет наиболее успешных, так как в жилищно-коммунальном хозяйстве есть и такие отрасли, которые не могут быть рентабельными, и если их не подкрепить средствами инвесторов, то экономика в целом может понести значительный ущерб.

На сегодня в России, как и в ряде других стран, государство и частные партнеры пытаются наладить взаимодействие друг с другом в вопросе модернизации и развития жилищной сферы, однако широкое внедрение государственно-частного партнерства в экономику России затруднено. Причиной этому является решения целого ряда методологических вопросов перехода к партнерским отношениям государства с частным сектором, отсутствие опыта такого взаимодействия, отсутствие должной законодательной и нормативно-правовой базы во всех уровнях, бюрократические начала сдерживают внедрение данного партнерства.

Одной из наиболее важных проблем является падение уровня жизни значительной части населения и значительный уровень бедности в стране, что негативно отражается на объеме расходов, накоплении частного капитала, сдерживает увеличение макроэкономических показателей, создает угрозу стабилизации экономики и национальной безопасности. Все это определяет необходимость создания модели социальной политики, основанной на объективном учете государством располагаемыми ресурсами, которая будет направлена на

поддержку социально уязвимых групп населения. Основными условиями реализации данной модели, по мнению автора, являются:

- передача значительной части полномочий по определению форм и размеров предоставления социальной помощи на муниципальные уровни;
- разработка современных экономически обоснованных размеров дотаций, субсидий и трансферов, выделяемых из федерального бюджета на развитие субъектов Российской Федерации;
- учет территориальных особенностей при управлении уровнем жизни муниципальных образований.

Таким образом, необходимо формирование условий по повышению доступности жилья.

При изучении регионального опыта воспроизводства жилищного фонда можно выявить наличие диспропорции в обеспечении жилой площадью различных типов семей, что, как следствие, является нерациональным использованием жилищного фонда.

Отсутствие финансовых возможностей у населения для обеспечения проживания в комфортных условиях, в свою очередь, является препятствием в гармоничном развитии личности, а также вызывает напряжение в обществе, что тормозит экономическое развитие страны в целом.

Зачастую, при отсутствии поддержки со стороны государства, жителям проблемных домов приходится вкладывать значительную часть собственных средств в проведение текущего и капитального ремонта объектов недвижимости.

По статистике, в среднем на одного россиянина приходится около 19 м² общей и около 12 м² жилой площади, что в 2,5-3 раза меньше, чем в большинстве развитых стран мира, у более чем 20 % российских семей обеспеченность жилплощадью не превышает санитарной нормы, составляющей 5-7 м² на человека. Кроме того, абсолютный дефицит дополняется острым структурным и качественным дефицитом жилья. Приведенные показатели свидетельствуют о том, что современная Россия находится лишь на начальном этапе формирования сбалансированной жилищной сферы.

Государством разработана стратегия социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года, которая нацелена на решение жилищных проблем граждан, предполагает хорошие темпы развития жилищного строительства, однако ориентирована на действующую схему обеспечения населения жильем, которая не отвечает потребностям граждан.

На сегодня сфера жилищно-коммунального хозяйства является одной из самых стабильных отраслей предпринимательства, в связи с востребованностью оказываемых услуг населению. Данный аспект должен стать главным стимулом к привлечению частных инвестиций.

Рассмотрим подробнее основные проблемы, существующие сегодня в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

1. Недофинансирование ЖКХ только в последние годы составило порядка 20 % от общего объема необходимых средств, в связи с увеличением объемов задолженностей ситуация продолжает ухудшаться.

Недостаточность, а также зачастую отсутствие бюджетного финансирования программ капитального ремонта жилищно-коммунального комплекса привело к резкому увеличению износа объектов жилищной сферы [4].

2. Техническое состояние объектов коммунальной инфраструктуры можно охарактеризовать высоким уровнем износа конструкций, аварийностью, низким коэффициентом полезного действия мощностей, а также большими потерями энергоносителей. К примеру, у порядка 40 % теплосетей закончился срок службы, 91 % водопроводных сетей изношены более чем на 50 %. Потери воды в сетях оцениваются порядка 25 % суточного потребления.

3. Отсутствие привлекательности комплекса городского хозяйства для инвесторов обусловлено невыполнением бюджетных обязательств, а также отсутствием прозрачных и эффективных процедур изменения и формирования тарифов.

Далее рассмотрим основные проблемы, возникающие у предпринимателей, в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

1. Малое количество товариществ собственников жилья, большинство из которых попросту не сотрудничают с малым бизнесом.

Более того, существует такая проблема, как формальность существования товарищества собственников жилья (формально ТСЖ существуют, но живут только на отчисления, не проводя никаких работ по содержанию домов).

2. Много бюрократии (к каждому дому привязано большое количество государственных ведомств, каждое из которых преследует свои интересы).

При этом органы местного самоуправления не несут никакой ответственности за качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

К примеру, жильцы дома могут следить за чистотой, порядком в подъездах и на придомовой территории, однако качество питьевой воды, отопление, бесперебойное энергоснабжение должны находиться в компетенции органов власти: они должны инициировать строительство новых инженерных сетей, коммуникаций, строительство полигонов по переработке твердых бытовых отходов.

3. Отсутствие программ льготного кредитования.

Необходимо создание баз данных по контролю тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства, которые также будут находиться у государства. Необходимо при росте тарифов на жилищно-коммунальные услуги производить своевременную индексацию субсидирования для малоимущих групп населения.

4. Различные косвенные факторы.

Местными властями на аукционах выставляются тендеры, для участия в которых формируется некий необходимый пакет документов, собрать который предприятиям малого бизнеса зачастую невозможно.

Таким образом, для поддержания объектов жилищно-коммунального хозяйства в надлежащем состоянии, как говорилось выше, необходимо:

1. Создание привлекательных условий, четко сформулированных программ, а также возможность покрытия рисков. Инвестиции в коммунальную сферу наряду с модернизацией дают существенную экономию эксплуатационной себестоимости;

2. Создание прозрачных инвестиционных программ, необходимо разъяснить инвестору во что, для чего он вкладывает средства, и четко расписать график окупаемости.

Проанализировав состояние жилищного фонда России, можно сделать вывод о том, что, несмотря на наличие множества федеральных, региональных и муниципальных программ, процесс капитального ремонта, воспроизводства и реконструкции жилого фонда в нашей стране нарушен в такой степени, что баланс между ветхим и аварийным жильем и вводимыми в эксплуатацию новыми объектами восстанавливается медленно. Наряду с этим, выявлено, что управляющие компании пугает перспектива обслуживания старого жилья, ввиду отсутствия экономической эффективности данного управления.

Полагаем, что необходимо повсеместно внедрять зарубежный опыт в процессе организации управления жилищным фондом. К примеру, предлагается изменить систему оплаты управляющего таким образом, чтобы он получал не фиксированную сумму, а определенный процент от прибыли, полученной в результате грамотного управления жилищным фондом.

Необходимо ввести систему взаимодействия управленцев и собственников, основанную на гарантии возвращения средств, вложенных и привлеченных управленцем в развитие объекта управления.

Для привлечения интереса со стороны инвесторов в сферу жилищного хозяйства необходимо предпринять ряд мер:

а) внести в нормативно-правовую базу изменения, направленные на увеличение экономической привлекательности управления жилищным рынком;

б) разработать типовые договора между собственниками, управленцами и поставщиками услуг, которые будут учитывать интересы всех сторон и исключать возможность банкротства управляющих организаций;

в) утвердить генеральные планы муниципальных образований и структур, для возможности долгосрочного планирования инвестирования.

Изучение зарубежного опыта показывает, что в России объем государственных инвестиций в жилищное строительство значительно ниже, чем за рубежом, в связи с чем необходимо снижение рисков и детальная проработка вопросов функционирования системы организационно-экономического управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Список литературы

1. Романова А.И., Миронова М.Д., Ильина Е.В. Методический подход к оценке рисков и принятию решений в условиях неопределенности на рынке услуг // Управление экономическими системами, 2012, № 3.
2. Итоги всероссийского форума «Стратегия развития жилищного строительства в России», 2009.
3. Смирнов Е.А. Реновация жилищного фонда города с помощью инструментов государственно-частного партнерства // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: экономика, 2010, Выпуск 2 (37).
4. Романова А.И. Инвестиционное стимулирование рынка строительных услуг // Известия КГАСУ, 2010, № 2 (14). – С. 339-344.

Burkeev D.O. – post-graduate student, assistant

E-mail: burkeev@gmail.com

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

Investment problems of housing reproduction

Resume

In the development of partnership between the state and the private sector in Russia is now celebrated boom, in which the state and its local and municipal governments to engage with the private sector, especially in the modernization and development of the housing sector. The increasing interest in the development of public-private partnership is typical for most countries.

Despite the recognition of public-private partnerships an essential tool for improving national (and regional) competitiveness, introduction of public-private partnerships in the Russian practice is difficult. Pendency of a number of methodological issues go to the partnership of the state and the private sector, the lack of adequate experience of such partnerships, inadequate legal and regulatory framework at all levels, bureaucratic obstacles to the introduction of public-private partnership in Russia.

During the financial crisis, and redefining the role of the state in regulating the economy, the establishment and development of public-private partnership in the housing sector is particularly relevant. Governments in most countries, including Russia, have provided financial support to key sectors of the economy in an effort to reduce the potential economic and social impact of the crisis and ensure the necessary stability of the economy.

Keywords: housing sector, investment, public infrastructure, financing, public property.

References

1. Romanova A.I., Mironova M.D., Iina E.V. Methodical approach to risk assessment and decision-making under uncertainty in the market // Control of economic systems, 2012, № 3.
2. Results of All-Russian forum «Strategy of development of housing in Russia», 2009.
3. Smirnov E.A. Renovation of housing using the tools of public-private partnership // Bulletin ENGECON. Series: Economics, 2010, Issue 2 (37).
4. Romanova A.I. Investment stimulation of the market of building services // News of the KSUAE, 2010, № 2 (14). – P. 339-344.