

ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

В соответствии с Докладом Территориального органа Росстата по Ивановской области «Социально-экономическое положение Ивановской области в 2011 году» крупными и средними строительными организациями в 2011 году выполнено работ по договорам строительного подряда на 5725,9 млн. рублей, что составляет 99,3% к уровню 2010 года, в том числе в декабре - 498,1 млн. рублей, или 93,6% к декабрю 2010 года. На 01.01.2012 г. ими заключено договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) на сумму 767,6 млн. рублей, что при существующем уровне загрузки мощностей обеспечит формирование производственной программы на полтора месяца.

Предприятиями и организациями всех форм собственности, не относящимися по основному виду деятельности к "Строительству", в январе - декабре 2011 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 26,7 млн. рублей, или 70,0% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в декабре - на 1,0 млн. рублей (21,5% к декабрю 2010 г.).

В январе - декабре 2011 года крупными и средними проектно-изыскательскими организациями выполнено работ и услуг на 809,5 млн. рублей (140,2% к уровню прошлого года), из них по проектированию и инженерным изысканиям для строительства - 804,3 млн. рублей (133,9%). На 1 января 2012 года ими заключено договоров с заказчиками на проектирование, инженерные изыскания для строительства и прочих заказов (контрактов) на 683,3 млн. рублей. В январе - декабре 2011 года предприятиями и организациями всех форм собственности построено 2312 новых благоустроенных квартир общей площадью 216,1 тыс. кв. метров, или 113,3% к уровню прошлого года.

В IV квартале 2011 года в регионе цена 1 квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 33088 рублей, на вторичном - 33524 рубля. В области строительной науки в Ивановском регионе сформировано и начало активное развитие новое научное направление, связанное с разработкой организационного механизма проектирования, строительства и эксплуатацией энергоэффективных зданий [1,3]. Успешное развитие жилищно-строительного комплекса в значительной степени зависит от наличия источников финансирования этой сферы экономики.

Детальный анализ источников финансирования капитального строительства, в том числе жилищного строительства, Ивановской области был впервые выполнен Чистяковой Ю.А. в рамках ее диссертационной работы [4], в котором был определен их перечень, структура и потенциал. Однако изменения в социально-экономическом развитии региона и отрасли жилищного строительства требуют определенного уточнения в этом вопросе.

Анализ, выполненный автором, фактического состояния финансирования строительного комплекса в Ивановской области за последние три года, включая 2011 г., позволил установить изменения в бюджетных, внебюджетных и нетрадиционных источниках финансирования.

Результаты исследования показали, что из десяти ранее установленных источников финансирования жилищно-строительного комплекса из федерального бюджета, в настоящее время реально реализуются лишь четыре. При этом, фактическое финансирование по оставшимся четырем источникам осуществляется в недопустимо малых размерах, как по сравнению с близ лежащими регионами, так и по фактической потребности Ивановской области [2].

Указанное объясняется тем, что с вводом в действие с 1 апреля 2005 г. нового Жилищного кодекса возможности исполнительной власти существенно сократились.

Перечень источников финансирования из областного и муниципальных бюджетов по указанной выше причине также приходится сократить с шести до четырех наименований.

Нетрадиционным и новым является появление на жилищном рынке Ивановской области двух накопительных систем жилищного кредитования в форме жилищно-строительных кооперативов. Их вклад в финансирование жилищного строительства пока незначительный, поскольку они находятся на стадии своего формирования, но, по мнению автора, есть основания предполагать, что этот источник финансирования является исключительно перспективным и обладает существенным потенциалом.

Изменения, происходящие в настоящее время в развитии жилищно-строительного комплекса, требуют внести соответствующие уточнения в состав, структуру и потенциал новых, нетрадиционных для российской и региональной экономики источников финансирования и кредитования жилищного строительства.

К ним в первую очередь следует отнести:

1. Рефинансирование ипотечных кредитов через систему коммерческих банков, работающих на территории Ивановской области;
2. Рефинансирование ипотечных кредитов через федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, обязательства которых обеспечены федеральным бюджетом;
3. Привлечение средств населения по программе ипотечного жилищного кредитования;
4. Привлечение средств населения по накопительным схемам финансирования и кредитования жилищного строительства;

5. Привлечение средств населения от размещения на ивановском рынке ценных бумаг муниципальных и корпоративных жилищных облигаций;
6. Привлечение средств населения, участвующего в долевом строительстве жилья;
7. Привлечение средств населения по бюджетным программам с использованием бюджетных средств;
8. Средства, замороженные в незавершенном строительстве.

Сведения по рефинансированию ипотечных кредитов через федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), а также через систему коммерческих банков, работающих на территории Ивановской области, к сожалению, до настоящего времени не публикуются ни в одном официальном статистическом или аналитическом сборнике. Частично это можно объяснить тем, что до настоящего времени в Ивановской области отсутствует Региональный оператор ипотечного рынка. Тем не менее, рынок ипотечного жилищного кредитования в Ивановской области достаточно развит и по своим объемам сопоставим с рынком Владимирской области. Поэтому с определенной долей погрешности объемы рефинансирования ипотечных кредитов в Ивановской области можно оценить на уровне Владимирской области, т.е. около 300 млн.руб. ежегодно.

По оценке «Института экономики и управления в промышленности» (г. Москва) в стране на руках у населения находится 50-100 млрд. наличных долларов США, т.е. 344 – 688 долларов на душу населения. Поэтому с учетом поправки на социально - экономические индикаторы уровня жизни населения Ивановской области в настоящее время, с определенной долей погрешности можно считать, что на руках у населения Ивановской области сосредоточено наличных долларов в объеме 508 - 542 млн. долларов, в том числе в г. Иваново (36 %) не менее 195 - 208 млн. долларов. [3].

По состоянию на 01.01.2012 г. вклады физических лиц в банках Ивановской области составляют 43 736 млн. руб. (в рублях) и 4344 млн. руб. в иностранной валюте и драгоценных металлах [6].

Средства населения, сосредоточенные в стоимости имущества, находящегося в собственности. Жилищный фонд области составляет 307 тыс. квартир. Учитывая, что из 66,22% жителей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, 37,14% [5] рассчитывают на средства от продажи имущества, а также сложившуюся минимальную стоимость 1м² общей площади жилья на вторичном рынке 33524 руб., можно считать потенциальным источником финансирования сумму в размере $33524 \cdot 54 \cdot 307000 \cdot 0,6622 \cdot 0,3714 = 136614,5$ млн. руб., которая может быть использована для решения жилищных проблем населения путем строительства нового или приобретения жилья на вторичном рынке.

Социологический опрос жителей региона показал, что 37 % желающих улучшить свои жилищные условия готовы уже сейчас вложить свои денежные средства в жилье. Следовательно, сбережения населения Ивановской области в размере $(43736 + 4344) \cdot 0,6622 \cdot 0,37 = 11780,27$ млн. руб., можно рассматривать как реально возможный, внебюджетный источник финансирования жилищного строительства.

Наличные средства, имеющиеся на руках у населения в рублевой массе и в долларах в пересчете на рубли, а также, средства домашних хозяйств, сосредоточенные в стоимости имущества, находящегося в их собственности в сумме составляют: $43736 + 4344 + 136614,5 = 184694,5$ млн. руб.

Таким образом, механизм ипотечного жилищного кредитования имеет финансовый потенциал в размере: $184694,5 \cdot 0,21 = 36938,9$ млн. руб.

Аналогичные расчеты, выполненные применительно к источникам финансирования через механизмы жилищных облигационных займов и накопительную систему жилищного кредитования, позволили дать им следующую количественную оценку.

Финансовый потенциал средств населения, привлекаемых по накопительным схемам финансирования и кредитования жилищного строительства составляет: $184694,5 \cdot 0,1 = 18469,45$ млн. руб.

Финансовый потенциал средств населения от размещения на ивановском рынке ценных бумаг корпоративных или муниципальных жилищных облигаций составляет: $184694,5 \cdot 0,13 = 24010,29$ млн. руб.

Объем привлеченных средств населения, участвующего в долевом строительстве жилья составит: $184694,5 \cdot 0,16 = 29551,12$ млн. руб.

Привлечение средств населения по бюджетным программам с использованием бюджетных средств прогнозировать в региональном аспекте исключительно сложно и напрямую зависит от возможностей бюджетов соответствующих уровней. Тем не менее, с определенной долей погрешности и неопределенности в качестве ориентировочной информации можно использовать цифры из областной целевой программы «Жилище на 2002-2010 гг.», в которой запланированы следующие объемы финансирования (табл. 1). Таким образом, потенциал бюджетного финансирования жилищно-строительной сферы до 2010 г. составляет $79255,3 - 42094,4 = 37160,9$ млн. руб., что в пересчете на размер годового финансирования составит $37160,9 : 9 = 4128,99$ млн.руб.

Таблица 1

Объемы финансирования областной целевой программы "Жилище" на 2002-2010 г.г., млн. руб.

Направление финансирования	Источники финансирования				
	Всего	в том числе			
		Федеральный бюджет	Областной бюджет	Местный бюджет	Внебюджетные источники
1	2	3	4	5	6
Областная целевая программа "Жилище" на 2002-2010 гг, всего, в том числе:	79255,3	7206,8	1240,2	28713,9	42094,4
1. Подпрограмма "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области"	65877,8	5410,3	515,1	28554,6	31397,8
2. Подпрограмма "Переселение граждан из ветхого жилищного фонда в Ивановской области"	330,0	10,0	142,6	92,4	85,0
3. Новое жилищное строительство (в т.ч. подпрограмма «Свой дом», подпрограмма "Обеспечение жильём молодых семей")	12355,0	1232,0	444,5	66,9	10611,6
4. Текущие обязательства государства перед определенными категориями граждан (в т.ч. государственная целевая программа "Государственные жилищные сертификаты", федеральная подпрограмма "Обеспечение жильём участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф", подпрограмма "Обеспечение жильём беженцев и вынужденных переселенцев в РФ")	692,5	554,5	138,0	-	-

Объем незавершенного строительства в Ивановской области характеризуется тенденцией постоянного снижения и в настоящее время достиг такого значения, когда не может рассматриваться как существенный источник финансирования жилищного строительства. Это подтверждается также и расчетами, выполненными Чистяковой Ю.А. [4].

Результаты проведенного анализа и расчетов позволяют определить следующий перечень, структуру и объемы источников финансирования жилищного строительства Ивановской области (табл. 2).

Таблица 2

Структура источников финансирования жилищно-строительной сферы Ивановской области

№	Наименование источника финансирования	Размер источника,	
		млн. руб.	%
1	2	3	4
1.	Средства, полученные в результате рефинансирования ипотечных кредитов через систему коммерческих банков, работающих на территории Ивановской области или через федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, обязательства которых обеспечены федеральным бюджетом	300	0,27
2.	Привлечение средств населения по накопительным схемам финансирования и кредитования жилищного строительства	18469,45	16,29
3.	Привлечение средств населения от размещения на ивановском рынке ценных бумаг муниципальных и корпоративных жилищных облигаций	24010,29	21,17
4.	Привлечение средств населения по программе ипотечного жилищного кредитования	36938,9	32,57
6.	Привлечение средств по долевым строительству	29551,12	26,06
7.	Привлечение средств населения по бюджетным программам с использованием бюджетных средств	4128,99	3,64
	Итого:	113398,75	100

Результаты проведенных исследований и выполненных расчетов позволяют сделать следующие выводы.

1. В целом жилищное строительство в Ивановской области располагает значительным финансовым потенциалом. Но он не реализуется в полном объеме по ряду причин объективного и субъективного характера.

2. Ипотечное жилищное кредитование является наиболее привлекательным вариантом решения проблемы улучшения жилищных условий и этот финансовый механизм располагает наибольшим инвестиционным ресурсом среди внебюджетных средств.

3. Такие источники финансирования жилищного строительства как: рефинансирование ипотечных кредитов, средства в незавершенном строительстве и бюджетные средства, выделяемые в рамках целевых программ, являются незначительными и не играют в настоящее время существенной роли в развитии жилищно-строительного комплекса.