

На правах рукописи

Работа выполнена на кафедре экономики Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Томский государственный архитектурно-строительный университет»

Подопригора Игнат Валерьевич

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Скрыльникова Наталья Александровна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, доцент
Овсянникова Татьяна Юрьевна;
кандидат экономических наук, доцент
Фролова Елена Александровна

Ведущая организация: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет»

**РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ
В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ
(на примере жилищной сферы)**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным
хозяйством: макроэкономика

Защита состоится 31 мая 2007 г. в 10-30 на заседании диссертационного совета Д212.267.11 в Томском государственном университете по адресу: 634050, г. Томск, пр. Герцена 2, 12 корпус.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Томского государственного университета по адресу: 634050, г. Томск, пр. Ленина, 34а.

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Автореферат разослан 27 апреля 2007 г.

Томск 2007

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат экономических наук, доцент

Е.В. Нехода

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Одной из проблем российской экономики является обеспечение экономического роста на основе структурной перестройки. Мировой опыт показывает, что эта цель достигается, прежде всего, путем привлечения значительных инвестиционных ресурсов в реальный сектор экономики, а также за счет организации механизма их эффективного использования. Но расширение производства невозможно без соответствующих инвестиций в развитие социальной инфраструктуры и человеческий капитал (то есть вложений в образование, культуру, здравоохранение, улучшение бытовых условий жизнедеятельности населения, в том числе в жилищно-коммунальное хозяйство).

Состояние жилищной сферы является одним из важнейших социальных условий развития общества и служит индикатором социального состояния экономики, так как решая проблемы быта работника, обеспечивает реализацию потенциала человеческого фактора. Формирование жилищной сферы являлось одной из задач в образовании условий эффективного развития экономики государств с различным социальным строем, так как человеческий ресурс выполняет организующую по отношению к прочей ресурсной базе функцию.

Тотальный дефицит не только социально соответствующего уровню развития общества жилья (интенсивный дефицит), но и дефицит мест локаций домохозяйств (экстенсивный дефицит) не может быть преодолен иначе как посредством инвестирования в жилищную сферу со стороны домохозяйств и средств хозяйствующих субъектов иного уровня. Именно ответы на вопросы об источниках и формах, целях субъектов и особенностях инвестиций в жилищную сферу, позволяют формировать адекватную реальным условиям эффективную систему мер по обеспечению условий размещения совокупного работника регионального и национального хозяйства.

Улучшение жилищных условий влияет на ускорение роста экономики также через увеличение производства. С одной стороны, инвестиции в жилищную сферу увеличивают рынок услуг. С другой стороны, если рассматривать производственную функцию, связывающую величину выпуска продукции (ра-

бот, услуг) с затратами экономических ресурсов и с их совокупной производительностью, то улучшение жилищных условий влияет на выпуск национального продукта не только прямо, но и косвенно. Прямое влияние связано с приростом трудовых ресурсов, а косвенное с воздействием улучшения жилищных условий на производительность труда. Инвестиции в жилье влияют на демографический фактор. Исследования американских ученых показали, что снижение стоимости жилья приводит к увеличению количества семей. С точки зрения теории жизненного цикла сбережений, увеличение доли молодого населения в стране в долгосрочной перспективе должно привести к увеличению чистых совокупных сбережений, что в свою очередь должно стать источником ускорения экономического роста. Таким образом, инвестиции в жилищную среду имеют явный социально-экономический эффект.

Значительные масштабы и не вполне сформированная структура российского инвестиционного рынка, неразрешенные проблемы строительства, прежде всего в жилищно-гражданской сфере, неудовлетворенная потребность населения страны в жилье и объектах общественного назначения практически всех видов позволяют предположить, что увеличение инвестиций в жилищное строительство и связанных с ним отраслей социальной инфраструктуры должно стать мультипликатором экономического развития.

Степень разработанности проблемы

К наиболее значимым трудам в области общей теории инвестиций, создающим методологическую основу исследования, следует отнести работы Дж. Кейнса, Э. Дж. Долана, Д.Е. Линдсея, У. Шарпа, Дж. М. Розенберга, К.Р. Макконелла, С.Л. Брю, Дж. Д. Сакса, Ф.Б. Ларрена, Д. Полфреманна, Ф. Форда, Б. Александера, Дж. Бэйли, В. Гальперина, П. Гребенникова, А. Леусского, Л. Тарасевича, О. Ожерельева, М. Швеца, В. Ковалева.

В разработку теории экономической эффективности инвестиций внесли существенный вклад Т. Хачатуров, С. Струмилин, В. Немчинов, И. Липсиц, В. Косов, А. Бабков, Р. Токмакова, Н. Климова, А. Воронцовский, Б. Замараев.

Исследование категории сбережений и их роли как источника инвестиций в значительной мере опирается на работы Дж. Дьюзенбери, П. Самуэльсона, Дж. Хикса, Ф. Модильяни, А. Калдора, Е. Домара, Ю. Мелехина, Б. Алехина, А. Ру-

мянцева, Ю. Кашина, В. Кондратьева, Ю. Куренкова, А. Булатова, Т. Лебединской, Л. Жукова, Т. Блохиной, Я. Дерябиной, Б. Хулхачиева, О. Литвиненко. Вклад этих исследователей дает возможность выявить особенности вышеуказанных процессов на современном этапе развития России.

Понимание инвестиционных рисков и вопросов принятия инвестиционных решений опирается на работы Д. Норкотта, В.Л. Вотолевского, Л.И. Цветковой, В.В. Иванова, А.Г. Бабкова, Н.П. Тяглова, Е.А. Черныша, В.В. Мыльникова, С.И. Шелобаева.

Существенный вклад в разработку подходов к решению проблемы регулирования инвестиционных процессов в период адаптации к условиям регулируемого рынка внесли В. Красовский, В. Новожилов, Т. Хачатуров, Л. Абалкин, П. Бунич, В. Шеремет, В. Козбаненко, Ю. Ершов, Е. Иванов, А. Гаврилов, М. Самогородская, О. Сухарев.

Важными для изучения роли инвестиций в жилищное строительство стали работы А. О'Салливана, З. Гариповой, С. Печатниковой, Ю. Левина, А. Гладышевского, В. Кутузова, В. Черняка, И. Рахман, А. Халилсеева, Д. Жукова, П. Соколова, В. Бузырева, В. Чекалина, Н. Журкиной, М. Логинова, С. Лушкина, Т. [Овсянниковой](#).

Цель исследования состоит в выявлении факторов и структуры инвестиционного процесса и их влияния на методы управления национальным хозяйством на примере жилищной сферы.

Объектом исследования выступают [организационно-хозяйственные механизмы управления и регулирования рыночных отношений в сфере сбережений и инвестиций](#).

Предметом исследования является процесс управления инвестиционными отношениями в экономике [России \(на примере жилищной сферы\)](#).

Для достижения цели в работе решаются следующие задачи:

1. Систематизация вариантов и контекстов использования терминов «инвестиции» и «сбережения» в системе экономического знания для выявления факторов, увеличивающих эффективность инструментов управления инвестициями.

2. Рассмотрение особенностей роли государства в инвестиционном про-

цессе и методов регулирования инвестиционных процессов на уровне хозяйствующих субъектов макро-, мезо- и микроэкономики.

3. Исследование причинно-следственных [связей](#) между инвестиционной политикой (в частности, в жилищной сфере) и экономическим ростом в условиях современного хозяйства России.

4. Классификация инвестиций в жилищное строительство как финансовых или нефинансовых в зависимости от целей, преследуемых инвесторами, а также как вариант обоснования выбора инструментов управления жилищной сферой.

5. Рассмотрение роли и функций государства в формировании условий гуманизации экономического роста, рассматриваемых через условия формирования и реализации человеческого потенциала хозяйственной системы на основе взаимодействия экономических форм, методов хозяйствования институциональных структур в жилищной сфере.

6. Рассмотрение теории спроса и предложения, применительно к рынку жилья, а также факторов, влияющих на спрос и предложение (как на макро-, так и микроуровне) в современной России.

Теоретической и методологической основой диссертационной работы являются исследования отечественных и зарубежных ученых, материалы периодических изданий, конференций и семинаров, посвященные проблемам сбережений и инвестиций, в частности в жилищной сфере. Эмпирической базой выступили нормативные и законодательные акты и результаты их действия на национальном и региональном уровне, данные официальных исследований и статистической отчетности

Научная новизна диссертационной работы заключается в следующем:

- обосновано, что отсутствие рутинизации инвестиционного поведения экономических субъектов и рассогласование уровней сберегаемой и инвестируемой частей дохода препятствует формированию равновесия экономической системы, понимаемому как равенство уровня инвестиций уровню сбережений в организованной форме (в ценных бумагах, различных сертификатах, в виде вкладов в кредитно-финансовых учреждениях);

- модификация инвестиций в жилье как в финансовый актив, обусловленная неразвитостью рынка ценных бумаг и усилением инфляционных ожиданий,

определяется как особенность современного инвестиционного процесса в российской экономике; выявлены тенденции изменения спроса на жилую недвижимость в зависимости от структуры населения по доходам, мотивов приобретения и ожидания;

- уточнение и структуризация понятий «жилищная сфера», «жилищный рынок» и «инвестиции в жилищную сферу» позволили определить жилищную проблему как противоречие совокупной и частной потребности в жилье и выявить идентификаторы наличия этой проблемы;

- выявлены варианты развития жилищного рынка, соответствующие различным методам проведения социальной политики, что позволяет определить вероятные направления изменения спроса и цен на жилье, а соответственно и его доступности для различных слоев населения и наиболее приемлемый для решения социальных задач вид субсидирования жилищного строительства.

Практическая значимость работы подтверждена актами внедрения Департамента градостроительства и перспективного развития г. Томска и Администрации Александровского района Томской области, а также определяется возможностью использования ее положений:

- при формировании инвестиционной жилищной политики хозяйствующих субъектов всех уровней;

- в разработке государственных и региональных жилищных целевых программ;

- как компонента лекций в курсах: «Макроэкономика», «Теория и практика инвестирования», «Социально-экономическая статистика», «Экономика недвижимости», «Регулирование хозяйственной деятельности» для студентов вузов.

Апробация работы. Результаты исследования были представлены на научных семинарах кафедры экономики ТГАСУ; II Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Теоретические проблемы экономической безопасности России в XXI веке» (Томск, 2005); II Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы управления экономикой в трансформируемом обществе» (Пенза, 2005); [международной научно-практической Интернет-конференции](#) «Наука и инновации 2005» ([Днепропетровск – Белгород, 2005](#)).

[Днепропетровск – Белгород, 2005](#)).

По теме диссертации опубликовано 8 научных работ общим объемом 2,3 п.л., в том числе личный вклад автора – 2 п.л.

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, приложений и содержит 160 страниц основного текста, 15 рисунков, 26 таблиц, 20 формул. Список литературы включает 192 наименования.

Во введении представлена общая характеристика работы: обоснована актуальность темы исследования, сформулированы цель и задачи, предмет и объект исследования, показана научная новизна и практическая значимость работы.

В первой главе рассматривается понятие «инвестиции» и его особенности. Определяются инвестиции в жилищную сферу в общем потоке инвестиций и инвестиции в ЖКХ, как частный случай инвестиционной практики. Исследуется связь между объемом сберегаемого дохода и объемом капитала, используемого в инвестиционном процессе. Изучаются источники и причины образования сбережений различных субъектов национальной экономики. Рассмотрено государственное регулирование инвестиционной деятельности, изучена динамика инвестиций в основной капитал (в жилищное строительство, в частности) и инструменты государственного регулирования инвестиционной деятельности.

Во второй главе рассмотрены особенности жилья как блага, его отличие от других товаров, доступность жилья в рыночном и социальном аспектах и необходимость осуществления инвестиций в жилье для различных уровней хозяйствования. Уточнены понятия «жилищная сфера», «жилищный рынок», «инвестиции в жилищное строительство». На основании изменений в значимых факторах исследованы возможные изменения спроса и предложения на жилищном рынке. Изучены различные варианты субсидирования, совершенствования системы налогообложения, развития ипотечного и других видов кредитования жилищного строительства, уровень развития инвестиционных фондов в финансировании жилищного строительства, инвестиции в реконструкцию жилищного фонда, формирование цены на жилье и его доходность как актива.

В третьей главе анализируются особенности инвестиционного поведения субъектов при формировании политики управления национальным хозяйст-

вом, особенности регулирования инвестиционной деятельности, вопросы, связанные с институционализацией инвестиций, формами и методами финансирования спроса на жилье. Проведен анализ жилищного фонда страны и выявлены тенденции изменения строительства жилья и его себестоимости и цены. Приводятся рекомендации по формированию инвестиционного поведения хозяйствующих субъектов при решении жилищной проблемы.

В заключении сформулированы основные результаты и выводы в целом по диссертационному исследованию.

Структура диссертационной работы

Введение

Глава 1. Регулирование национального хозяйства на основе управления инвестициями

- 1.1. Понятие и место инвестиций в национальном хозяйстве
- 1.2. Влияние инвестиционной политики на экономический рост
- 1.3. Анализ современной инвестиционной ситуации в России

Глава 2. Инвестиции в структуре жилищных отношений

- 2.1. Жилищные отношения как объект социального и рыночного анализа
- 2.2. Формирование инвестиционного поведения участников рынка жилья

Глава 3. Организационный механизм согласования инвестиционной политики хозяйствующих субъектов в решении жилищной проблемы

- 3.1. Особенности инвестиционного поведения субъектов при формировании политики регулирования национального хозяйства
- 3.2. Формы и методы финансирования спроса на жилище в решении жилищной проблемы
- 3.3. Задачи стимулирования спроса и предложения на рынке жилья

Заключение

Список литературы

Приложения

2. ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Обосновано, что отсутствие рутинизации инвестиционного поведения экономических субъектов и рассогласование уровней сберегаемой и инвестируемой частей дохода препятствует формированию равновесия экономической системы, понимаемому как равенство уровня инвестиций уровню сбережений в организованной форме (в ценных бумагах, различных сертификатах, в виде вкладов в кредитно-финансовых учреждениях).

Инвестиции как экономическая категория охватывают систему общественных отношений, обеспечивающих и обеспечиваемых движением денежных средств. Как известно, инвестиции – это вложения сбережений и капитала во всех его формах в различные объекты для достижения поставленных целей инвесторов, приводящие к накоплению капитала или его восстановлению. Цели инвестирования могут быть как экономическими, так и социальными. Одно из направлений инвестирования – это инвестиции в жилищную сферу.

Исследование категории инвестиций на макроуровне позволило выделить их основные характеристики: потенциальную способность приносить экономическую или иную выгоду; в процессе инвестирования происходит, как правило, трансформация капитала в другие виды активов инвестора; рост совокупного капитала; вложение на определенный срок; наличие риска вложения средств, ресурсов. Объем инвестиций определяется инвестиционным спросом. Спрос на инвестиции – самая изменчивая часть совокупного спроса на блага, так как они сильнее всего реагируют на изменение экономической конъюнктуры рынка, одновременно являясь причиной этих изменений. Основной проблемой развития инвестиционной деятельности является поиск источников инвестирования и разработка механизмов их привлечения.

Источником инвестиций являются сбережения, которые осуществляются разными субъектами сберегательного процесса: домохозяйствами, фирмами, муниципалитетами, регионами, государством. Для макроэкономических целей привлекательными являются все виды сбережений – как долгосрочные, так и краткосрочные, которые в силу своего постоянного обновления, сохраняют в целом свои количественные параметры. Между объемом сберегаемого дохода и

объемом капитала, используемого в инвестиционном процессе (инвестициями) существует взаимосвязь. Эти объемы равны только в условиях равновесия экономической системы страны, определяемого соответствующим им уровнем дохода. Условия формирования этого равновесия графически представлены на рисунке 1.

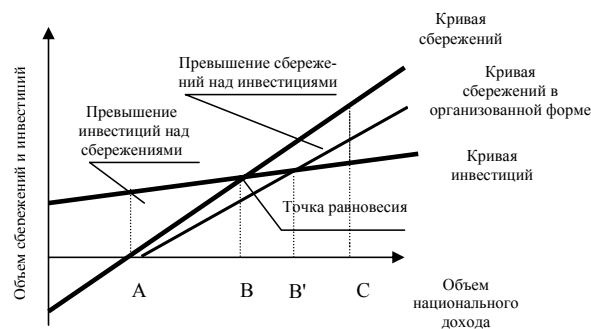


Рисунок 1 Формирование равновесия объемов сбережения и инвестирования капитала

Сбережения населения могут существовать в двух формах: организованной (в ценных бумагах, в виде вкладов в кредитно-финансовых учреждениях и т.д.) и неорганизованной («на руках» в секторе «домашние хозяйства»).

Выбор формы хранения средств обусловлен рядом причин: степенью доверия к банкам и ценным бумагам, сроками хранения сбережений и возможностью их изъятия в любое время, доходностью различных инструментов финансового рынка. Наличные средства на руках оторваны от производственного процесса, и, в какой-то степени могут считаться потерянными для экономики, поэтому организованная форма сбережения является экономически более значимой с точки зрения расширения инвестиционного процесса (с учетом вышесказанного можно предположить, что равновесие на рисунке 1 будет достигаться в точке B').

Накопление сбережений является предпосылкой к их последующему ин-

вестированию, приводящему к накоплению капитала. То есть инвестиции характеризуют реализованные, а не накопленные сбережения. Однако в России норма сбережений значительно превышает норму инвестирования. На инвестирование тратится не более 70% сбережений. Доля валового инвестирования в основной капитал еще ниже. Таким образом, Россия не должна испытывать дефицита инвестиционных ресурсов. Проблема же их недостатка заключается в том, как превратить неорганизованные сбережения в организованные (связанные). Основные направления решения данной проблемы, это:

- развитие финансовых институтов, обеспечивающих трансформацию сбережений в инвестиции, т.е. институционализация привлечения сбережений;
- создание дополнительного спроса для увеличения нормы накопления;
- снижение темпов роста инфляции.

Отечественные исследователи в области особенностей инвестиционной модели развития России справедливо отмечают недостаточную развитость ее институциональной составляющей. В мировой экономике существуют две базовые институциональные модели инвестирования: рыночная, основанная на ведущей роли рынка ценных бумаг, и банковская. Как показывает анализ современного развития инвестиционного процесса, Россию нельзя отнести ни к одной из них. В банковском секторе преобладают мелкие банки, не предоставляющие долгосрочных кредитов, которые требуются для капитальных вложений, кредиты выдаются в основном на пополнение оборотных средств. На фондовом рынке лишь несколько крупнейших компаний России имеют ликвидные акции. В целом фондовый рынок низок по уровню капитализации, поэтому акции не являются пока инструментом привлечения инвестиций. Инвестиционный процесс в стране осуществляется в основном за счет собственных средств предприятий и частных лиц. Институциональные инвесторы, действующие в настоящее время на российском рынке, различаются по уровню надежности, доходности и ликвидности, но в целом являются недостаточно привлекательными, так как не обладают в равной степени перечисленными факторами и главный их недостаток — низкая надежность. Низкая привлекательность фондового рынка для инвесторов обусловлена его слабой развитостью в России.

В России норма валового сбережения в последние годы является одной из

самых высоких в мире (около 32%). Этому способствовал ряд факторов: рост доходов домохозяйств, дифференциация населения по уровню доходов и возможность увеличения сбережений некоторых групп для приобретения дорогостоящих товаров. Одним из наиболее привлекательных объектов для сбережений является жилье и улучшение жилищных условий.

Сбережения предприятий образуются в большей степени в высокоприбыльных отраслях топливно-энергетического комплекса и не перераспределяются в отрасли, не имеющие средств к инвестированию, но нуждающихся в них (в том числе и в жилищную сферу).

Структура сбережений изменилась в сторону увеличения в них доли домохозяйств. Несмотря на то, что сбережения домохозяйств сейчас составляют менее 10% от общих сбережений всех субъектов сберегательного процесса, они представляют значительный интерес как источник увеличения инвестиционных ресурсов, во-первых, потому что именно сбережения домохозяйств в большей части находятся в несвязанной форме; во-вторых, темпы их роста значительно увеличиваются за последние годы.

Исследование инвестиционного риска показало, что на практике существует большое число его проявлений, но одной из основных проблем на современном этапе является инфляционный риск. Инвестиционные жилищные риски связаны с высокой степенью неопределенности. Если для домохозяйств они связаны с неопределенностью на рынке строительства жилья, то для фирм, предпринимателей и т.п. существуют риски связанные с неопределенностью условий реализации жилья, возврата инвестированных средств и получения дохода.

Анализ инвестиционной деятельности в России за последние годы показал, что реальное валовое накопление с 2000 года начинает расти, но преимущественно за счет роста материальных производственных запасов. Сохранилось неравномерное распределение инвестиций в основной капитал по отраслям экономики. Наибольший удельный вес занимает топливно-энергетический комплекс, снизилась и без того низкая доля инвестиций в производство строительных материалов. Заметно снижается доля инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство (с 21,7% в 1992 г. до 12,1% в 2004 г.), причем это снижение за 2004 год сложилось за счет инвестиций в жилищное строительство. Сохранилось

также неравномерное территориальное распределение инвестиций в основной капитал. Анализ инвестиций по формам собственности показал, что значительно увеличивается доля частных инвестиций в основной капитал и снижается доля государственных и смешанных инвестиций, что свидетельствует об усилении роли частного капитала в экономике России. Доля валовых накоплений по отношению к ВВП, снизившаяся с 37% в 1991 г. до 14,7% в 1999 г., остается низкой и не увеличивается с 2001 г. Низкая норма валовых накоплений приводит к относительно невысоким темпам экономического роста в России, которые являются недостаточными для преодоления отставания ее от развитых стран. Поэтому необходимо увеличение темпов роста инвестиций в обновление реального капитала. Кроме того, инвестиции в жилищную сферу являются одним из факторов экономического роста, что обусловлено рядом обстоятельств:

- являясь товаром первой необходимости, жилье служит стимулом увеличения сбережений домохозяйств, и, как следствие, является стимулом увеличения инвестиционных ресурсов;

- инвестиции в жилье являются мультипликатором экономического роста, т.к. согласно принципу ускорения увеличение спроса на жилье, как на конечный продукт, влечет за собой увеличение спроса на средства производства (новый капитал) в большей степени. Поэтому рост инвестиций в жилье повлечет за собой еще больший рост инвестиций в строительную отрасль и в сопутствующие ей отрасли;

- жилье, создавая условия для качественной жизнедеятельности, создает условия для воспроизводства трудовых ресурсов в двух аспектах. Во-первых, формирует условия для количественного увеличения трудовых ресурсов. При этом происходит также увеличение доли молодого населения, что с точки зрения теории жизненного цикла должно привести к увеличению нормы сбережений. Во-вторых, улучшение жилищных условий создает условия для качественного восстановления трудовых ресурсов и, тем самым, косвенно влияет на увеличение производительности труда. Значит, инвестиции в улучшение жилищных условий являются также инвестициями в трудовые ресурсы.

2. Модификация инвестиций в жилье как в финансовый актив, обусловленная неразвитостью рынка ценных бумаг и усилением инфляцион-

ных ожиданий, определяется как особенность современного инвестиционного процесса в российской экономике; выявлены тенденции изменения спроса на жилую недвижимость в зависимости от структуры населения по доходам, мотивов приобретения и ожидания.

Тенденции изменения строительства жилья, себестоимости и цены за 1 кв.м дают основание говорить о необходимости снижения затрат и о повышении доступности жилья для населения. А постоянный рост стоимости жилья свидетельствует о том, что вложение средств в жилищное строительство в данное время более эффективно, чем вложения в финансовые активы.

Жилищный фонд в России за последние годы растет, но объемы строительства жилья пока не достигли дореформенных и составляют чуть больше их половины. Если сохранятся существующие темпы роста строительства жилья, то в ближайшее десятилетие в России не будут достигнуты темпы роста даже уровня 90-х годов XX века.

Существующий жилищный фонд не соответствует современным социальным требованиям не только по количественным, но и по качественным характеристикам. Увеличивается доля ветхого жилья, что свидетельствует о том, что старение жилищного фонда происходит быстрее, чем его обновление. Предоставление муниципального жилья малообеспеченным семьям также не удовлетворяет их потребностям. Если сохранится существующая тенденция, то для получения жилья таким семьям понадобится в среднем 20 лет ожидания.

Несмотря на рост жилой площади на одного человека, в новом строительстве увеличивается доля однокомнатных квартир, и снижается доля двух- и трехкомнатных. Высокий спрос на жилье отражается на его ценах, которые растут быстрее его себестоимости, как на первичном, так и на вторичном рынках жилья, и превышают ее почти в два раза. Это говорит о существенном превышении спроса над предложением, что в силу олигополистичности строительной отрасли, позволяет строительным организациям спекулировать на ценах.

Изменение спроса на жилье характеризуется различной эластичностью и зависит от целей инвестирования в него. Поэтому инвестиции в жилье могут рассматриваться с двух позиций: как вложение средств в нефинансовые произведенные материальные активы (инвестирование в «квадратные метры» для

собственного пользования) и как вложение в финансовый актив (для последующей перепродажи, сдачи в аренду, защиты денежных средств от инфляции) в целях получения экономической выгоды. Таким образом, совокупный спрос на жилье можно представить как совокупность потребительского и инвестиционного спроса. При этом совокупные инвестиции в жилищное строительство могут варьироваться в зависимости от структуры спроса (инвестиционного или потребительского) на жилье (со стороны домохозяйств, фирм или государства), а также от распределения населения по доходам (преобладание населения с высокими, средними или низкими доходами).

Для формирования эффективной инвестиционной политики необходимо также структурировать инвестиционный и потребительский спрос по:

- субъектам (домохозяйства, фирмы, государство) – различные субъекты имеют различную мотивацию приобретения жилья и разные финансовые возможности;
- типу рынка – первичный или вторичный рынок жилья;
- эксплуатационному периоду строений;
- типу зданий – вид строительных материалов;
- месторасположению зданий – жилье для перепродажи чаще приобретается в более престижных районах.

Суммарный спрос на жилье можно представить также как суммарный спрос населения с высокими доходами и спрос населения с низкими доходами, т.е. деление рынка на сегменты соответствует уровню доходности потенциальных инвесторов.

Исследованы факторы, влияющие на изменение предложения и спроса на жилье, а также изучены возможные положения кривых спроса и предложения для жилищного рынка в зависимости от структуры и поведения его субъектов.

Если большая часть населения имеет невысокие доходы, то повышение цен на жилье сделает его еще более недоступным для этой части домохозяйств, а соответственно снизится и общий спрос на жилую недвижимость. Если преобладает доля населения с высокими доходами, то зависимость между спросом и стоимостью жилья будет прямой. С ростом цен на жилищном рынке ожидания субъектов будут увеличивать их спрос, заставляя искать дополнительные источ-

ники инвестиций в жилье (как уже было отмечено, это скорее будет справедливо для инвесторов со средним достатком и выше). При приобретении жилья с целью защиты сбережений от инфляции спрос будет увеличиваться также на «растущем» рынке, т.к. темпы роста цен на жилье на таком рынке значительно выше, чем темпы инфляции (и, конечно, это зависит от величины процентной ставки по другим видам доходных вложений). Поэтому рост цен скорее увеличивает, чем снижает спрос для домохозяйств со средними доходами и доходами выше средних. Анализ соотношения спроса и цены позволил сделать вывод, что при визуализации в графике модели кривая спроса на жилье в осях «цена-объем» может иметь как отрицательный (классический) наклон с ростом цены, так и положительный. Это зависит от того, преобладает ли в обществе доля домохозяйств с высокими или низкими доходами.

Очевидно, что на каждом сегменте рынка спрос ведет себя по разному, однако, в настоящее время в России сложно определить спрос на жилую недвижимость из-за неупорядоченности структуры частных рынков жилья.

Растущий спрос на жилье нуждается в увеличении предложения. Регулирование происходит через воздействие на жилищный рынок экономических субъектов на макро-, мезо- и микроуровне. Основная роль активизации инвестиционной деятельности в стране принадлежит государству. Государство, с одной стороны, являясь субъектом инвестиционной деятельности, с другой стороны, обладая набором прямых и косвенных методов регулирования, определяет инвестиционную политику национальной экономики.

Регулирование жилищного рынка предполагает меры федерального и территориального уровней. На федеральном уровне решаются стратегические задачи, к которым можно отнести:

- обеспечение учета интересов населения в решении всех важнейших вопросов развития жилищной сферы;
- разработку рациональной системы взаимоотношений между всеми участниками хозяйственного процесса на экономико-правовой основе;
- активное включение противозатратных рычагов управления;
- внедрение экономических стимулов повышения качества работ и услуг;
- устойчивое ресурсное обеспечение жилищной сферы за счет привлече-

ния централизованных и децентрализованных источников финансирования.

Все рассмотренные методы регулирования на макроуровне влияют на экономические интересы субъектов жилищного рынка на микроуровне, меняя тем самым спрос и предложение. Поэтому все задачи, связанные с жилищными проблемами, можно условно разделить на две взаимосвязанные группы: стимулирование спроса и стимулирование предложения в жилищной сфере (см. рис.2).

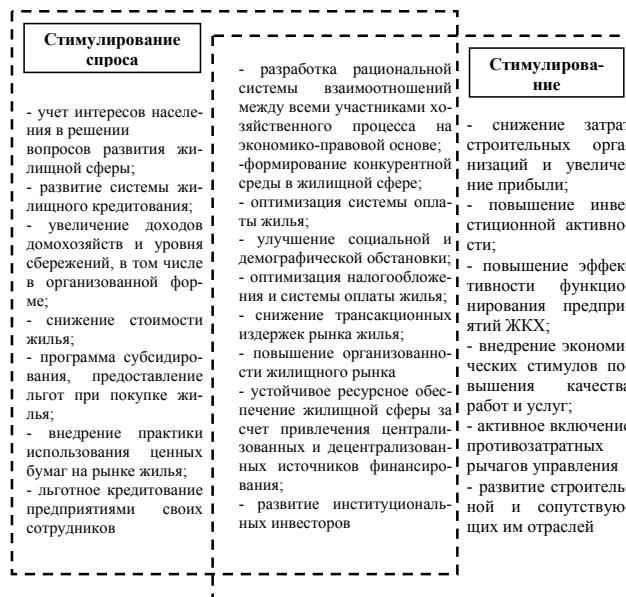


Рисунок 2 Классификация задач увеличения спроса и предложения жилья

К специфическим методам воздействия государства на инвестиционные процессы в жилищном строительстве относятся: налоговая политика, развитие

жилищного кредитования, субсидирование и предоставление льгот при покупке жилья.

При сложившейся в последние годы дифференциации населения по доходам (коэффициент фондов равен 14,8 в 2005 г.) постоянный рост цен, как минимум, не снижает спрос на жилье домохозяйств с высокими доходами, уменьшая доступность жилья для домохозяйств с доходами ниже среднего. Домохозяйства с невысокими доходами и раньше не могли позволить себе приобрести собственное жилье (в том числе из-за отсутствия доступных способов кредитования жилищного строительства), а у домохозяйств с достаточно высокими доходами есть эта возможность и они ею пользуются, так как ликвидность жилья как актива очень высока (темп роста стоимости жилья в России в год без учета инфляции составляет 10-12%, кроме того, квартира еще более увеличивается в цене, если она была приобретена на первоначальной стадии строительства). Поэтому важным направлением стимулирования спроса и предложения, а также решения жилищной проблемы является увеличение благосостояния домохозяйств с невысокими доходами.

По имеющимся оценкам, в нашей стране за счет ипотечных кредитов всего около 9% населения могут приобрести новое жилье (тогда как в развитых странах эта доля приближается к 100%), 30% имеют возможность улучшить свои жилищные условия. В России потребность в жилье составляет 1,5 млрд. кв. м. Это соответствует сумме в 600 млрд. долларов США, а весь фондовый рынок страны в 2 раза меньше этой суммы. Поэтому очевидно, что необходимы механизмы привлечения сбережений населения в целях долгосрочного кредитования жилищного строительства.

Однако бурное развитие ипотечного и других видов кредитования в обозримом будущем существенно не улучшит ситуацию на жилищном рынке. Развитие ипотеки увеличит спрос, а соответственно поднимет цены на и без того дорогое жилье, сделав его еще более недоступным для отдельных категорий граждан. Следует признать, что в России не развиты отдельные виды финансирования жилищного строительства, такие как успешно практикуемая в развитых странах система финансирования за счет строительно-сберегательных касс (этот вид кредитования даже не вошел в пакет законопроектов по формированию дос-

тупного жилья), изменения в законе о долевом строительстве привели к проблемам его использования.

В основе любой системы жилищного кредитования, независимо от формы его осуществления, находятся денежные средства, привлекаемые на финансовом рынке. Институционализацию жилищного рынка можно представить в виде решения следующих задач:

1) развитие институциональных инвесторов. Фактически в настоящий момент рынок жилья является олигопольным, поэтому необходим ввод на него новых участников;

2) внедрение практики использования ценных бумаг на рынке жилья. Фактически ценные бумаги на этом рынке сейчас не используются. Причинами этого можно назвать низкую емкость рынка, низкую капитализацию ценных бумаг;

3) повышение организованности жилищного рынка, так как правила его деятельности до сих пор еще не до конца сформированы.

3. Уточнение и структуризация понятий «жилищная сфера», «жилищный рынок» и «инвестиции в жилищную сферу» позволили определить жилищную проблему как противоречие совокупной и частной потребности в жилье и выявить идентификаторы наличия этой проблемы.

При упорядочении категориального аппарата, предложено использование понятия «жилищная сфера», как наиболее широкого из используемых терминов.

Жилищная сфера, по мнению автора, включает в себя фонд жилой недвижимости, а также всех субъектов рынка и их отношения, связанные с инвестированием в жилищное строительство, созданием, эксплуатацией, амортизацией, ликвидацией, куплей-продажей, арендой, реконструкцией жилья и оплатой коммунальных услуг.

Жилищный рынок представляет собой совокупность процессов взаимодействия спроса и предложения на объекты жилищной сферы посредством деятельности экономических субъектов, обеспечивающих процесс создания, обращения жилищной недвижимости и жилищных услуг. К экономическим субъектам, действующим на жилищном рынке, относятся: государство, регионы, муниципальные образования, предприятия, домохозяйства (конечный потреби-

тель). Жилищный рынок можно определить как часть общего рынка недвижимости.

Инвестиции в жилищную сферу – это расходы на создание жилищного фонда, а также на его реконструкцию, поддержание и модернизацию. Жилищное строительство можно рассматривать в узком смысле – как создание жилищного фонда (инвестиции в жилищное строительство), и в широком смысле – как хозяйственные отношения, включающие создание не только жилищного фонда, но и его инфраструктуры (ЖКХ, обустройство прилегающих территорий, строительство школ, детских садов, торговых центров и т.д.). Эти инвестиции осуществляются как со стороны домохозяйств, так и со стороны государства.

Отличительной чертой инвестиционного процесса в России на современном этапе можно считать не только снижение объемов капиталовложений по сравнению с дореформенным периодом, но и моральное и физическое старение объектов недвижимости. Аналогичная ситуация характерна и для непродуцированной сферы. Обеспеченность населения страны объектами общественного назначения не была достаточной и раньше, теперь же выбытие этих объектов из-за физического старения и финансовых трудностей их содержания привело к резкому ухудшению дел в социальной инфраструктуре.

Жилищная проблема, под которой мы понимаем противоречие между совокупной и частной потребностью в жилище и имеющимися ресурсами для их удовлетворения, имеет несколько важных аспектов, которые характеризуются несбалансированностью и неблагоприятными значениями основных параметров:

- количественный дефицит жилья, выражающийся в нехватке жилых площадей (исчисляемых по санитарным нормам);
- несоответствие структуры жилищного фонда демографической структуре населения;
- несоответствие жилищного фонда качественным характеристикам, т.е. несоответствие уровня жилья имеющимся социальным потребностям большей части населения;
- низкий уровень технической эксплуатации и качества предоставляемых услуг;

- ограниченность финансовых ресурсов субъектов всех уровней при имеющемся спросе на инвестиции;
- низкий индекс доступности жилья;
- ограниченность финансовых ресурсов при имеющемся спросе на инвестиции; невыполнение недвижимостью долгосрочных инвестиционных функций.

Все из вышеперечисленных критериев присущи современной ситуации в России, и можно сказать, что на данный момент сложился социальный, а не рыночный дефицит жилья.

4. Выявлены варианты развития жилищного рынка, соответствующие различным методам проведения социальной политики, что позволяет определить вероятные направления изменения спроса и цен на жилье, а соответственно и его доступности для различных слоев населения и наиболее приемлемый для решения социальных задач вид субсидирования жилищного строительства.

Специфическим методом регулирования на макроуровне, влияющим на спрос, является государственное субсидирование и социальная поддержка населения. Важным является вопрос о выборе направления субсидирования в строительстве жилья.

Субсидирование строительства социально приемлемого жилья вызовет увеличение спроса на него, что может привести к изменению структуры предложения жилья – увеличится доля этого жилья, а также снизится доступность жилья более высокого качества. Поэтому данное направление может оказаться социально и экономически неэффективным.

При субсидировании строительства жилья среднего качества возможны следующие варианты развития событий (см. рис. 3):

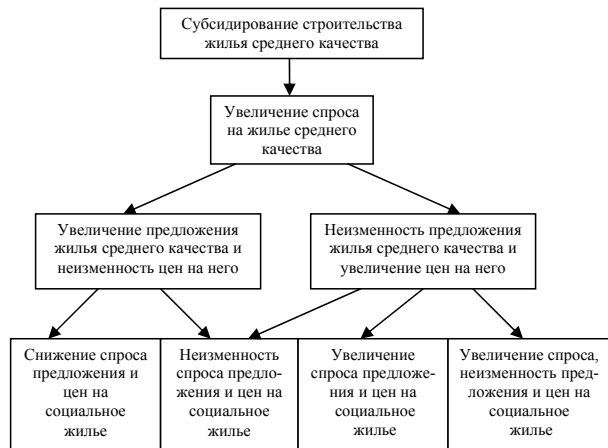


Рисунок 3 Возможные варианты развития при субсидировании строительства жилья среднего качества

1. Предложение этого вида жилья может увеличиться за счет возросшего из-за субсидирования спроса. В этом случае стоимость квартир среднего качества останется прежней (или изменится незначительно), а спрос на жилье социально приемлемого качества может упасть, что соответственно вызовет снижение его цены. Таким образом, повысится доступность жилья не только для людей со средними доходами, но и для малоимущих слоев населения. Избыточное же количество ветхого или низкокачественного жилья может быть ликвидировано, и поэтому освободится место для строительства более качественного жилья, что увеличит предложение и на рынке высококачественного, элитного жилья и, как следствие, снижение его цены.

2. В отличие от первого варианта развития, цены на жилье социально приемлемого качества не изменятся на рынке первичного жилья, хотя возможно некоторое снижение стоимости жилья на вторичном рынке за счет расширения

первичного.

3. Возможна ситуация, когда при возросшем спросе на жилье среднего качества его предложение останется на прежнем уровне. Тогда вырастет стоимость таких квартир, что, в свою очередь, может увеличить спрос на жилье более низкого качества и вызвать рост его стоимости, тем самым, сделав его еще более недоступным для населения с низкими доходами.

Таким образом, субсидирование строительства жилья среднего качества позволит качественно улучшить структуру жилищного фонда. Снижение спроса на жилье более низкого качества может повлиять на увеличение его доступности. Однако для этого необходимо увеличение совокупного предложения жилья. Таким образом, для того, чтобы увеличение спроса на жилье не привело к увеличению цен на него и снижению его доступности, необходимы меры по стимулированию предложения жилья. Для этого необходимо развивать как саму строительную отрасль, так и сопутствующие отрасли (производство строительных материалов, коммунальные системы и инженерное обеспечение жилья).

ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в периодических рецензируемых изданиях, входящих в перечень ВАК

1. Подопригора И.В., Золотарева Г.А. Особенности инвестиционной политики на рынке жилья // Инвестиции в России. 2006. № 1. С. 16-20. (0,6 п.л./0,5 п.л.).
2. Малаховская М.В., Золотарева Г.А., Подопригора И.В. Инвестиции в жилищное строительство как фактор экономического роста // Инвестиции в России. 2006. №4. С. 23-24. (0,21 п.л./ 0,1 п.л.)

Статьи в сборниках и доклады на конференциях

3. Золотарева Г.А., Подопригора И.В. Прямые формы государственного участия в развитии рынка жилья и их взаимодействие с территориальными органами управления // Проблемы управления экономикой в трансформируемом обществе: сборник статей II Всероссийской научно-практической конференции. – Пенза, 2005. – С.180-182. (0,12 п.л./0,1 п.л.)
4. Подопригора И.В. Развитие отношений спроса и предложения на рынке жилья и анализ динамики и структуры доходов и расходов домохозяйств / Томск. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Томск, 2005. – 6 с. – Деп. в ВИНТИ, 20.12.05, №1712-B2005. (0,3 п.л.)
5. Подопригора И.В. Особенности государственного участия в развитии рынка жилья // Экономика России в XXI веке. Сборник научных трудов II Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Теоретические проблемы экономической безопасности России в XXI веке» – Томск: Изд-во ТПУ, 2005. – С. 120-123. (0,22 п.л.)
6. Подопригора И.В. Особенности развития отношений спроса на жилье со стороны домохозяйств // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Наука та інновації - 2005». – Том 10. Економічні науки. – Дніпропетровськ: Наука і освіта, 2005. – С. 72-75. (0,15 п.л.)
7. Подопригора И.В. Особенности рыночных отношений в жилищной сфере и тенденции их развития на современном этапе / Томск. гос. архитектур.-строит.

ун-т. – Томск, 2005. – 8 с. с ил. – Деп. в ВИНТИ, 20.12.05, №1711-B2005. (0,42 п.л.)

8. Подопригора И.В., Золотарева Г.А. Факторы формирования спроса домохозяйств на жилье в современной России // Вестник ТГАСУ, Томск. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Томск, 2006. (0,27 п.л./0,2 п.л.)