

ФИНАНСОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В статье проанализированы важные аспекты финансового регулирования развития жилищного строительства. Проанализированы факторы, влияющие на величину платежеспособного спроса на жильё. Разработаны методы управления платежеспособным спросом на рынке жилья.

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, структура источников финансирования, финансовое регулирование, инвестиционные отношения, жилищная стратегия государства.

В сфере жилищного строительства наблюдаются значительные трудности, связанные с острым дефицитом финансов, слабой материально-технической базой, недостаточной квалификацией кадров, отсутствием продуманной жилищной политики и недостаточной проработанностью нормативно-правовых аспектов деятельности строительных и жилищных организаций в части их взаимоотношений с органами власти и потребителями.

В рыночных условиях одним из наиболее действенных инструментов стимулирования жилищного строительства рассматривается регулирование величины платежеспособного спроса на его продукцию. Специфика применения этого инструмента определяется его двойственностью: с одной стороны стабильный уровень спроса является условием устойчивого функционирования жилищно-строительного комплекса, с другой – изменение величины спроса служит главным регулятором сбалансированности рынка жилья. Однако место и время проявления эффектов от изменения спроса сложны для предсказания, поскольку его влияние тормозится механизмами ценообразования и многокомпонентной структурой рынка жилья. Поэтому результативность этого инструмента обусловлена наличием механизма устранения отрицательных эффектов, возникающих в процессе регулирования.

Важным аспектом процесса регулирования является точное определение границ его объекта, в которых осуществимо целенаправленное воздействие на параметры платежеспособного спроса. Так, для современных российских условий характерно наличие объективных ограничений величины такого спроса, коррекция которых выходит за рамки отдельных направле-

ний социально-экономической политики и не может рассматриваться предметом жилищной политики. Общим свойством указанных в таблице факторов служит их отрицательное влияние на величину платежеспособного спроса, а также способность оказывать дополнительные и неоднородные по характеру влияния на элементы ЖС, что отражено в графе 4 таблицы 1.

Важной характеристикой указанных факторов служит их системная взаимосвязь. Так, например, характер влияния макроэкономических факторов обусловлен тем, что в ситуации, когда единственным источником легальных доходов подавляющее большинство населения страны называет наемный труд. При этом относительно низкая, в сравнении с развитыми странами Запада, доля оплаты труда в структуре ВВП, препятствует формированию платежеспособного спроса на такой дорогостоящий товар, как жильё. Одновременно, исходя из представления о жильё как продукте первоочередной потребности, это обстоятельство должно стимулировать развитие финансового рынка в качестве инструмента трансформации денежных доходов в накопления [1].

Однако тот факт, что в российской экономике ощущается дефицит долгосрочных кредитных ресурсов («длинных» денег), свидетельствует о проявлении многочисленных эффектов информационной асимметрии: накопление средств домохозяйств с отложенными сроками использования наталкивается на дефицит доверия к финансовым институтам, недостаточную финансовую грамотность населения и т. п. С другой стороны, отрицательные эффекты информационной асимметрии увеличиваются вследствие недоучета социального фактора, связанного с существованием групп населения,

мотивация поведения которых отличается от классического покупателя жилья.

Если в развитых странах главным генератором спроса на жилую собственность выступает средний класс, то в современной России эта социальная группа не имеет устойчивых границ и поэтому слабо подвержена целенаправленному регулированию. Например, для уточнения параметров объекта регулирования представляется необходимым выделить три группы населения, участвующих в формировании жилищной политики и оказывающих влияние на ее параметры, в первую очередь на структуру жилого фонда:

- рассматривающие жилье как эффективный инструмент сохранения средств и поэтому не заинтересованные в увеличении его предложения на рынке, а также в улучшении потребительских свойств продукта;

- граждане, по разным причинам ориентированные на традиционную (советскую) модель поведения, и поэтому не склонные к осуществлению долгосрочных инвестиционных вложений за счет уменьшения текущего потребления;

- граждане, потребности которых в жилье, в силу макроэкономических причин в принципе не могут рассматриваться фактором формирования платежеспособного спроса, но в силу конституционной гарантии права на жилье должны быть удовлетворены государством.

Значением социального и информационного факторов обусловлено дополнение российских федеральных целевых программ (ФЦП) разработкой территориальных долгосрочных целевых программ (ДЦП). Прикладное значе-

ние предложенной классификации целевых групп регулирования состоит в повышении точности определения предполагаемой емкости регионального рынка жилья. Так, анализом региональных ДЦП выявлено, что прогнозирование емкости рынка жилья осуществляется на основе применения двух методов: с учетом и без учета влияния платежеспособности населения.

Первый метод предполагает расчет потенциальной потребности в объемах жилищного строительства на основе оценки величины платежеспособного спроса домохозяйств. Положительными эффектами такого подхода служит повышение качества прогнозов развития жилищного строительства, которые по своему содержанию приближаются к традиционному планированию, что облегчает согласование градостроительных планов и территориального планирования, способствует снижению уровня рисков деятельности организаций-застройщиков. В то же время недостатками метода выступает недоучет влияния факторов рыночного ценообразования, в первую очередь, на рынке вторичного жилья, параметров развития сегмента индивидуального жилищного строительства, рисков внешних влияний состояния финансового рынка. Повышению уровня рисков прогнозирования способствует слабая в целом информационная база прогнозирования, которая ориентирована на использование только двух источников: данных федерального статистического наблюдения и внутриведомственной отчетности. Причем методы сбора и оценка достоверности последней в ДЦП не раскрываются, что снижает ее информационную ценность.

Таблица 1. Факторы, влияющие на величину платежеспособного спроса

Факторы	Содержание фактора	Форма проявления эффекта	Характер влияния на жилищное строительство
Макроэкономические	Низкая доля оплаты труда в ВВП	Снижение покупательной способности населения	Стимул для развития институтов финансового рынка
Социальные	Искаженная социальная структура общества	Низкая мотивация к изменению структуры текущего потребления	Искажение структуры спроса на рынке жилья
Уровень урбанизации страны	Повышенная доля сельского населения	Использование нерыночных форм удовлетворения потребности в жилье	Искажение структуры спроса на инвестиционные ресурсы
Информационная асимметрия	Пространственное несовпадение точек спроса и предложения услуг ЖСК	Территориальная разбалансированность рынков жилья	Искажение структуры жилого фонда

Альтернативой первому методу является предпринятые некоторыми субъектами РФ попытки расширить информационную базу прогнозирования рынка жилья за счет использования научных методов социологических исследований. Основой прогнозов послужили результаты социологических опросов населения о желании улучшить жилищные условия. При этом фактор платежеспособности не используется или рассматривается как вспомогательный. Положительными эффектами от использования такого метода является стимулирование участия в финансировании жилищного строительства второй из выделенных групп. Также формируется потенциал для прогнозирования тенденций изменения ценового фактора, поскольку рост предложения жилья способствует снижению уровня цен и росту возможностей удовлетворения жилищных потребностей третьей из выделенных социальных групп. Отрицательным эффектом от применения второй метода разработки представляется повышенная зависимость результативности ДЦП от внешних факторов, в первую очередь от состояния финансовых рынков и устранения макроэкономических ограничений развития рынка жилья. Другим примером информационной природы проблем, возникших при разработке региональных ДЦП, представляется выявленная анализом неопределенность порядка применения классификационных признаков, используемых для формализации результатов реализации программ. Так, в целях обеспечения соответствия текстов ДЦП требованиям участия в ре-

ализации ФЦП и получения федеральной финансовой помощи, разработчики для обозначения однотипных объектов используют следующий набор терминов: жилье эконом-класса, малоэтажные жилые дома и объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Причем нормативное определение имеется только для объектов первой группы, в то время как для двух остальных считается достаточным только некоторое сходство применяемых строительных технологий и материалов.

Между тем, с позиций финансового регулирования и обеспечения результативности реализации ДЦП наблюдаемое отождествление понятий ИЖС и малоэтажного строительства влечет за собой существенные искажения в оценке эффективности программ. Причиной такого искажения представляется не критическое обращение к использованию опыта стран с иным, чем в России, уровнем урбанизации и развитием строительной индустрии, следствием чего является малая распространенность ИЖС или его осуществлением на основе индустриальных технологий. Между тем, в российских условиях, из-за влияния макроэкономических факторов, для ИЖС характерны иные формы осуществления. SWOT-анализ влияния таких факторов представлен в таблице 2.

На основе данных таблицы 2 можно сделать вывод о том, что отождествление двух разнородных по своему содержанию понятий, с последующим замещением результата ИЖС похожим по формальным признакам продуктом малоэтажного строительства, позволяет

Таблица 2. SWOT-анализ эффектов развития сектора индивидуального жилищного строительства

Тенденция развития ИЖС	Преимущества	Угрозы и опасности
Увеличение доли ИЖС в составе продукта жилищного строительства	Улучшение показателей привлечения внебюджетных источников ресурсов Повышение спроса на отдельные виды инвестиционных ресурсов: строительные материалы и коммерческие кредиты	Распространение сферы применения нерыночных методов регулирования Снижение показателей производительности труда в строительстве Расширение неформального сектора экономики Увеличение рисков информационной (пространственной) асимметрии
Уменьшение доли ИЖС	Повышение уровня сбалансированности рынка инвестиционных ресурсов Снижение уровня информационных рисков Рост экономической и бюджетной эффективности строительной деятельности	Усложнение организации финансового рынка Повышение требований к качеству градостроительного и территориального планирования

улучшить показатели результативности ДЦП без внесения существенных изменений в ее содержание. При этом отрицательные эффекты такого решения имеют отложенный характер и не проявляются на этапе оперативной оценки результативности ДЦП.

Тем не менее, является неправильной оценка изложенных обстоятельств как обоснование отказа от развития сферы ИЖС. Для территорий, в силу недостаточного развития экономики испытывающих дефицит финансовых ресурсов и малопривлекательных для внешних инвестиций, стимулирование ИЖС может выступать приоритетной задачей, для реализации которой требуются специфические финансовые инструменты, соответствующие местным условиям [2].

Например, в российских условиях типичными факторами развития ИЖС выступают следующие:

- повышенная доля сельского населения, величина мест проживания и условия транспортной доступности которых исключают многоэтажную застройку и применение индустриальных технологий жилого строительства;

- распространение устойчивых традиций использования местных строительных материалов (дерево, камень и т. п.).

В описанной ситуации получение застройщиками универсальных коммерческих кредитов обладает преимуществами перед ипотечными кредитами, предоставляемыми узкоспециализированными организациями. Соответственно, на разработку ДЦП оказывает влияние усложняющий фактор, связанный с оценкой потребности в территориальной дифференциации направлений развития финансово-кредитной сферы. Так как выявленные факторы неодинаково проявляются на низко-урбанизированных территориях, например в форме большей распространенности ИЖС; и в крупных городах, располагающих лучшими стартовыми условиями для развития ипотечного кредитования.

Соответственно, обязательным этапом разработки территориальных ДЦП представляется комплексная, с применением расширенного перечня критериев, классификация объектов жилищного строительства и оценка ее соответствия параметрам местного рынка жилья.

От анализа проявлений информационной асимметрии в сфере жилищно-строительного комплекса (ЖСК) представляется логичным

переход к моделированию влияний внутреннего уровня факторов, регулирование которых служит основным содержанием территориальных ДЦП. Анализ последних свидетельствует о том, что методы управления платежеспособным спросом на рынке жилья могут быть классифицированы на четыре основных группы:

- аккумуляция денежных средств и накопленных с целью их инвестирования в ЖСК, в том числе организация проведения целевых облигационных займов;

- бюджетное стимулирование соответствующего поведения четко обозначенных социальных групп, в том числе путем прямого финансирования из средств бюджетов разных уровней и предоставления бюджетных гарантий;

- создание условий для консолидации разных видов инвестиционных ресурсов, например, в форме содействия организации специализированных жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья или обществ взаимного кредитования населения;

- стимулирование целенаправленного использования финансовых ресурсов (кредитных и инвестиционных) на долгосрочные инвестиции в новое жилищное строительство (жилищная ипотека).

Чрезвычайное разнообразие используемых форм организации отношений, не всегда однозначно классифицируемых как финансовые, высокие риски применения формальных признаков разграничения их групп, служит основанием для использования в целях исследования явления его упрощенной модели. В частности, анализ содержания мероприятий позволяет утверждать о целесообразности выделения в качестве главного признака классификации их принадлежность к таким основным моделям финансовых отношений как фондовая и нефондовая (банковская) формы организации.

Предложенный подход позволяет выполнить SWOT-анализ преимуществ и недостатков использования каждой из организационных форм для целей стимулирования платежеспособного спроса на рынке жилья, что отражено в таблице 3.

Содержание таблицы 3 аргументирует предположения о том, что фондовая форма организации финансовых ресурсов предоставляет определенные преимущества для осуществления долгосрочных инвестиционных вложений,

в том числе в сфере жилищного строительства. Поэтому при разработке подавляющего большинства проанализированных ДЦП использованы разнообразные модели создания и обеспечения функционирования целевых финансовых фондов.

При этом используется большинство предусмотренных российским законодательством организационно-правовых форм: от государственных учреждений и казенных предприятий до акционерных обществ и некоммерческих организаций. Наблюдается стремление не использовать термин «фонд» в их названиях, что затрудняет применение формального признака выделения формы организации. Общим признаком для них служит однородность методов формирования источников финансирования деятельности, которым является следующий набор типичных финансовых инструментов:

- участие субъекта РФ в уставном капитале организации, осуществляющей управление фондом;
- субсидирование деятельности фонда из бюджета субъекта РФ;
- кредитование;
- получение на конкурсной основе средств федеральных институтов развития (Федеральный фонд реформирования жилищно-коммунального хозяйства (РЖС), Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), ипотечная программа «Стимул» и т. п.);
- выпуск целевых облигационных займов под гарантию субъекта РФ;
- использование иных источников финансирования, не запрещенных законодательством РФ.

Классификация источников формирования фондов раскрывает основную проблему в обеспечении их деятельности, которой служит час-

тичное их несоответствие бюджетному законодательству РФ. Это обстоятельство служит причиной использования методов управления, наиболее распространенными из которых являются следующие:

- отказ от раскрытия информации об источниках финансирования деятельности фондов;
- использование средств бюджетного фонда, консолидированного в состав регионального бюджета;
- комбинирование форм деятельности, сочетающих признаки фондовой и банковской моделей организации финансовых ресурсов.

Отрицательным эффектом от использования перечисленных методов управления служит утрата фондами преимуществ, являющихся инструментами привлечения внебюджетных источников финансирования их деятельности. Например, недостатком бюджетного фонда служит усложненная процедура согласования сроков и направлений использования бюджетных ресурсов, их несоответствие долгосрочным целям реализации программ. Аналогичные эффекты порождаются попытками рассматривать процедуры создания фондов в качестве одного из программных мероприятий ДЦП.

По результатам проведенных исследований были получены следующие выводы.

1. Финансовое регулирование жилищного строительства является внешним условием результативности долгосрочных целевых программ. Поэтому процесс их создания и сроков деятельности нецелесообразно связывать с реализацией конкретных ДЦП, так как это снижает уровень доверия между участниками жилищного строительства и рассматривается как фактор повышения риска частных инвестиций.

Таблица 3. SWOT-анализ форм организации отношений участников инвестиционных отношений в сфере жилищного строительства

Форма организации финансовых отношений	Преимущества и выгоды использования	Опасности и риски применения формы
Банковская	Наличие независимых источников финансовых ресурсов, в том числе эмиссия денежных средств	Непрозрачность формирования источников кредитных ресурсов Рисковый характер осуществления долгосрочных инвестиций
Фондовая	Информационная прозрачность финансовых отношений Возможность осуществления долгосрочных инвестиционных вложений	Повышенная зависимость от источников формирования финансовых ресурсов

2. Важной характеристикой факторов, влияющие на величину платежеспособного спроса на жильё, служит их системная взаимосвязь. Так, например, характер влияния макроэкономических факторов обусловлен тем, что в ситуации, когда единственным источником легальных доходов подавляющее большинство населения страны называет наемный труд. При этом относительно низкая, в сравнении с развитыми странами Запада, доля оплаты труда в структуре ВВП, препятствует формированию платежеспособного спроса на такой дорогостоящий товар, как жильё. Одновременно, исходя из представления о жильё как продукте первоочередной потребности, это обстоятельство должно стимулировать развитие финансового рынка в

качестве инструмента трансформации денежных доходов в накопления.

3. Методы управления платежеспособным спросом на рынке жилья могут быть классифицированы на четыре основных группы:

– аккумуляция денежных средств и накоплений с целью их инвестирования в жилищное строительство, в том числе организация проведения целевых облигационных займов;

– бюджетное стимулирование и предоставления бюджетных гарантий в сфере жилищного строительства;

– стимулирование целенаправленного использования финансовых ресурсов (кредитных и инвестиционных) на долгосрочные инвестиции в новое жилищное строительство.

22.03.2014

Список литературы:

1. Солдатова, Л.А. Финансовое обеспечение жилищного строительства. Монография / Л.А. Солдатова. – Оренбургский институт экономики и культуры. – Оренбург: НОУ ВПО Оренбургский институт экономики и культуры, 2011. – 250 с.
2. Солдатова, Л.А. Гражданско-правовые и финансовые аспекты реализации федеральных жилищных целевых программ в РФ. Монография / Л.А. Солдатова, О.А. Ковалёва, Т.В. Бегун. – Оренбургский институт экономики и культуры. – Оренбург: НОУ ВПО Оренбургский институт экономики и культуры, 2012. – 292 с.

Сведения об авторах:

Солдатова Лада Александровна, старший преподаватель кафедры управления бизнесом, факультета экономики и управления Оренбургского государственного университета, кандидат экономических наук,
e-mail: ladasold@mail.ru

Чигрова Наталья Вячеславовна, старший преподаватель кафедры управления бизнесом, факультета экономики и управления Оренбургского государственного университета, кандидат экономических наук,
e-mail: finp@yandex.ru

460018, г. Оренбург, пр-т Победы, 13, ауд. 6302, тел. (3532) 372441