Голикова, Анна Викторовна. Механизм инвестирования финансовых ресурсов в доходные дома : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Голикова Анна Викторовна; [Место защиты: Акад. труда и соц. отношений].- Москва, 2012.- 160 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/2147

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования**. Жилищное строительство играет исключительно важную роль в развитии экономической системы государства вне зависимости от его геополитического положения, уровня развития, численности населения и других характеристик. В проекте Концепции долгосрочного социально - экономического развития Российской Федерации определены пути и способы обеспечения устойчивого повышения благосостояния российских граждан, укрепление национальной безопасности и динамического развития экономики в долгосрочной перспективе, укрепление России в мировом сообществе. Для этого, как одной из первоочередных задач, необходим ряд преобразований и качественных изменений в социальной политике государства. Для того чтобы подчеркнуть важность разработки и реализации проектов, имеющих социальную направленность, необходимо рассмотреть общие вопросы экономики с учетом социальных факторов. В своей экономической направленности все экономические процессы имеют социальную окраску, поэтому наряду с выражениями «экономические явления», «экономическое развитие» в экономической литературе используются словосочетания «социально-экономические процессы», «социально-экономическое развитие». Областью реализации социальной экономики является доход различных слоев населения. Таким образом, все, что относится непосредственно к благосостоянию людей, и есть социальная область экономики. Социально ориентированные проекты в строительстве жилья, являются одними из приоритетных направлений реализации социально-экономической политики государства, в частности, строительства доступного, или социального жилья в форме доходных домов.

В настоящее время национальная экономика России требует мобилизации громадных инвестиционных ресурсов, их эффективного использования и оптимального размещения, в том числе в секторе жилищного строительства. Одним из основных факторов активизации строительства является использование различных источников финансирования, в частности государственного бюджета, кредитных ресурсов банков, государственных корпораций, крупных коммерческих структур, а также средств населения страны. Ключевую роль в реализации строительства доступного жилья во всем мире занимает государство, роль которого заключается не только в финансировании жилищных проектов, но и создании необходимых организационных и законодательных рамок, условий и стимулов. А в России обеспечение населения доступным жильем уже как 10 лет возведено руководителями страны в ранг одного из важнейших национальных проектов.

Однако пока реализация программы доступного жилья сталкивается с серьезными трудностями, преодолеть которые не удается. В настоящее время российское жилищное законодательство предполагает предоставление полностью бесплатного жилья не более 2-3 % населения, в тоже время существует острый дефицит доступного жилья.

В сложившихся обстоятельствах одним из решений данной проблемы может стать стимулирование строительства недорогих доходных домов, которое широко распространено в странах ЕС, Японии и Северной Америки.

Актуальность исследуемой проблемы усиливается также тем, что история, нормативно- правовые основы и особенности финансирования строительства доходных домов в зарубежных странах и в России прежде специально не исследовались.

**Степень научной разработанности проблемы.** Проблемы, связанные с исследованием, разработкой и реализацией теорий инвестиций и источников финансирования инвестиционной деятельности, финансированием строительной отрасли, оценкой эффективности инвестиций в жилищный комплекс, социальной политикой нашли отражение в трудах отечественных и зарубежных исследователей: Р. Харрода, Г.С. Харрисона, А.Смита, Дж. Стиглица, А. Уайсса, Дж.С. Милля, А. Маршала,Э.Дж. Долана, Д. Линдсея, Дж. М. Кейнса, Ф. Модильяни, М. Миллера, Ф. Мишкина, А. Гринспена, Дж. Тобина , Дж.К. Ван Хорна, М.А. Давтян, Л.В. Крыловой, А.Г. Куликова, И.И. Мазура, К.В. Кияненко, Т.А. Иващенцева, С.В. Грибовского, Н. И. Барановской, А.Н. Асаула, А.В. Игошина, И.А. Рахмана, А.Р. Аганбегяна и др.

Соответствие темы диссертации требованиям паспорта специальностей ВАК. Исследование выполнено в соответствии с п.3.3 «Закономерности функционирования финансовых ресурсов хозяйствующих субъектов», п.3.6 «Отраслевые финансы», п.3.25 «Финансы инвестиционного и инновационного процессов, финансовый инструментарий инвестирования», специальности 08.00.10 – «Финансы, денежное обращение и кредит» Паспорта специальностей ВАК (экономические науки).

**Целью диссертационного исследования** является разработка механизма инвестирования финансовых ресурсов в строительство доходных домов, а также оценка эффективности инвестиционного проекта вложений в доходные дома.

Цель данной работы определила необходимость решения следующих **задач:**

- исследовать различные теории инвестиций и источники финансирования инвестиционной деятельности в строительной отрасли;

-выявить особенности финансирования и нормативно-правового регулирования инвестиций в доходные дома;

-проанализировать зарубежный опыт использования инвестиций в доходные дома;

-исследовать существующие формы и методы оценки эффективности инвестиций в недвижимость;

-спроектировать и предложить инвестиционный механизм финансирования средств в доходные дома;

-разработать программу развития строительства доходных домов в Российской Федерации.

**Объектом** **диссертационного исследования** является жилищное строительство в форме доходных домов.

**Предметом исследования** являются экономические отношения, формирующиеся при реализации механизма инвестирования финансовых ресурсов в арендное (социальное) жилье.

**Методологической основой** послужили общенаучные методы исследования эффективности инвестиционной деятельности в строительной отрасли: расчеты, сравнения, обобщения, системный анализ, логический подход к изучаемым объектам. В зависимости от характера решаемых задач использовались аналитические, математические и статистические методы исследования макроэкономических данных России, США, Еврозоны.

**В качестве основных источников информации** использовались публикации периодической печати, материалы Федеральной службы государственной статистики, Банка России, статистического управления Европейского союза, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Ассоциации российских банков, Министерства регионального развития Российской Федерации, Агентства экономической информации, Департамента экономической политики и развития, Федерального министерства жилищного управления США, Департамента жилищного и городского развития США, Европейского комитета социального жилья, законодательные и нормативные акты Российской Федерации, нормативные документы органов государственного управления.

**Научная новизна диссертации заключается в том, чтобы на основе исследования современного состояния финансирования строительства жилья в России и зарубежного опыта строительства доходных домов разработать инвестиционный механизм для финансирования строительства доходных домов в России.**

**Автором получены результаты, обладающие научной новизной:**

1. На основе исследования различных теорий финансирования строительной отрасли выявлено, что инвестиции играют большую роль в развитии производственного потенциала страны и связаны с экономическим ростом. Исходя из динамики ввода жилья, производственного и финансового состояния строительных организаций обоснована целесообразность более активной государственной поддержки строительной отрасли.

2. Определено, что действующее законодательство не предусматривает четкого юридического определения понятия «доходный дом», предложена авторская трактовка термина доходный дом. На основании изучения исторических аспектов, определено, что доходные дома были весьма распространены и пользовались большим спросом у различных по социальной принадлежности слоев населения.

3. Сформулированы предложения по реализации механизмов развития жилищного строительства, ключевыми элементами которых являются ипотечное жилищное кредитование и строительные сберегательные кассы, которые зарекомендовали себя как эффективные инструменты, способные активизировать приобретение населением жилья.

4. На основе исследования опыта зарубежных стран по инвестированию средств в доходные дома, выявлены возможности использования финансовых инструментов строительства доступного жилья, к которым относятся различные программы жилищного финансирования, субсидии, налоговые льготы для граждан с низким уровнем дохода, депозиты «Livret A», обосновано, что особое место в зарубежных странах в вопросах социального жилья занимает государство, являясь как гарантом, так и участником инвестиций в жилищное строительство.

5. Разработана программа строительства доходных домов, включающая в себя поправки в законодательство, создание развитой структуры жилищных организаций, внедрение новых инструментов как «Ипотечный кредит с наймом», «Кредитный наем», «Жилищный вклад (депозит)», использование системы lease-back. Разработана схема гарантий в сфере арендного жилья, включая Гарантийный фонд социального найма жилья и создание Агентства развития арендного рынка жилья.

6. Разработан инвестиционный проект финансирования средств в доходные дома, основанный на принципе социального смешивания и строительства качественного жилья, определен коэффициент доступности найма, рассчитанный на граждан с различным уровнем дохода, на основании этого коэффициента определена «справедливая рыночная арендная ставка», которая может быть доступной при низких уровнях доходов населения и являющаяся основным источником дохода при реализации инвестиционного проекта.

Выявлено, что эффективное развитие доступного арендного жилья напрямую зависит, в том числе от социальной ориентированности государственного бюджета по части финансирования социального жилья. Определено, что разработка и реализация современной жилищной политики - от определения ее целей и до воплощения конкретных жилищных проектов - подчиняется двум основополагающим принципам: широкого общественного участия и партнерства частных и государственных институтов.

7. На основании расчетов различных финансовых показателей обоснована экономическая эффективность инвестирования финансовых ресурсов в доходные дома. Выявлено также, что при определении эффективности инвестиционного проекта в доходные дома учитываются все последствия его реализации, с учетом особенностей данных инвестиций, в том числе и включая внеэкономические факторы, направленные на решение социальных, общественно значимых показателей, таких как обеспечение жильем различных категорий граждан.

Решение выявленных по результатам проведенного исследования проблем непосредственно влияет на «социализацию» рыночных отношений в России в целом и на решение одного из важнейших национальных проектов России.

**Практическая и теоретическая** значимость диссертационного исследования заключается в возможности использования методики реализации строительства доступного жилья в рамках социально - экономической политики государства. Разработанные в ходе исследования методические положения, практические рекомендации и предложения могут быть использованы на практике органами государственного регулирования при разработке и реализации финансовой политики с целью развития рынка жилищного строительства.

Теоретические разработки, полученные в результате исследования, могут быть использованы в учебном процессе высших учебных заведений.

**Апробация результатов исследования.** Основное содержание исследования докладывались на межвузовских научно-практических конференциях факультета мировой экономики, финансов и страхования АТиСО «Теории мировой экономики» (2009г.) и «Теории мировой экономики» (2010г.).

**Публикации.** Выводы и рекомендации диссертации изложены в 5 печатных работах общим объемом 2,5 п.л., в том числе в 3 публикациях в издании, содержащемся в перечне ведущих рецензируемых научных журналов и изданий, рекомендованных ВАК РФ.

**Структура диссертации.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений. Общий объем диссертации составляет 160 страниц. Диссертация включает в себя 18 таблиц и 19 рисунков.

**Во введении** обоснована актуальность темы диссертационного исследования, оценивается степень научной разработанности проблемы, определены цель и задачи диссертационного исследования, его предмет и объект, методологическая основа, научная новизна, теоретическая разработка и практическая значимость.

**В первой главе** «Теоретические основы финансирования строительной отрасли» исследуются теории инвестиций и источники финансирования инвестиционной деятельности, анализируются особенности финансирования строительной отрасли на современном этапе, а также сущность, история и нормативно-правовые основы функционирования доходных домов.

**Во второй главе** «Источники финансирования и оценка эффективности инвестиций в жилищный комплекс» - исследованы формы и методы оценки инвестиций в недвижимость, оценена роль ипотечного жилищного кредитования, строительных сберегательных касс и ссудо-сберегательных ассоциаций, в качестве инструментов решения жилищной проблемы, а также проанализирован зарубежный опыт инвестирования финансовых ресурсов в строительство доходных домов.

**В третьей главе** «Стратегия формирования инвестиционного механизма в доходные дома» - разработана программа формирования и развития строительства доходных домов в России, предложен инвестиционный механизм финансирования средств в доходные дома и оценена его эффективность.

В **заключении** изложены основные результаты диссертационного исследования, сформированы выводы и предложения научного и практического характера.