Бобылева Юлия Евгеньевна. Формирование системы обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10, 08.00.05 : Иваново, 2004 197 c. РГБ ОД, 61:04-8/4372

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**

Рынок жилья представляет собой систему, включающую в себя часть производственной сферы и часть сферы услуг, обеспечивающую обновление жилищного фонда и удовлетворение потребностей населения в жилье. Способы обеспечения финансовыми ресурсами приобретения и строительства жилья ограничены. К ним можно отнести: бюджетные вложения, внебюджетные средства юридических лиц с целью получения прибыли и средства физических лиц, действующих с целью улучшения своих жилищных условий. Бюджетные возможности дотационных регионов недостаточны. Юридические лица стремятся вкладывать капитал в бизнес с быстрым сроком окупаемости, а сфера строительства жилья регионов к таковым не относится. Поэтому остро стоит вопрос обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья. Исследованиями в этой области занимается большое число ученых и практиков. Большой интерес у отечественной науки вызывает значительный практический опыт и научный потенциал, накопленный в зарубежных странах. Однако напрямую наложить зарубежный опыт на отечественную практику невозможно, ввиду целого ряда особенностей развития рыночной экономики в РФ.

Богатый зарубежный опыт лег в основу научной и практической работы отечественных ученых. Особый интерес вызывают работы следующих авторов: В.И. Лимаренко, B.C. Казейкина, И.Д. Грачева, М.И. Мулухова, Т.Л. Чашина, ТА Аверьянова, В.В. Тимофеева, Ю.А. Чистяковой. Практическая реализация разработанных подходов к развитию жилищного строительства связана с целым рядом экономических, организационных, правовых и социальных проблем. Подход к их решению не всегда однозначен. Вопросы, связанные с обеспечением этой сферы финансовыми ресурсами, разработаны недостаточно.

Поэтому актуальной проблемой является разработка эффективной системы обеспечения финансовыми ресурсами приобретения и строительства жилья, позволяющей привлечь средства населения, и использовать бюджетные средства в качестве катализатора внебюджетных денежных потоков.

Рост объемов финансирования жилищного строительства позволит снять остроту жилищной проблемы и решить ряд социально-экономических проблем дотационных регионов. Таким образом, выбор темы диссертации, направление и содержание исследования определяются необходимостью решения проблемы обеспечения процессов приобретения и строительства жилья финансовыми ресурсами и удовлетворения жилищной потребности

населения. -..- . ,

**ЮС НАЦИОНАЛЬНАЯ }  
, . ВНБЛИОТЕКА I**

**Целью**диссертационного исследования является формирование системы обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья с учетом особенностей дотационных регионов.

Поставленная цель определила необходимость решения следующих задач:

выполнить обзор существующих и перспективных методов обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья как системы, выполняющей функции удовлетворения потребностей населения в жилье.

доработать понятийный аппарат, связанный с системой обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья,

выявить особенности финансирования процессов приобретения и строительства жилья путем исследования действующих методов обеспечения финансовыми ресурсами потребности населения в жилье,

предложить классификацию финансовых ресурсов, обеспечивающих процессы приобретения и строительства жилья,

доработать методические основы определения синергетического эффекта от генерации налогов путем оценки эффекта в целом и на каждом этапе движения финансовых ресурсов;

дополнить методику определения объема финансовых потоков с применением эффекта мультипликации, позволяющую унифицировать расчеты по результатам реализации различных моделей привлечения финансовых ресурсов;

усовершенствовать методику оценки эффективности системы обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья **и**выбрать наиболее рациональные модели финансирования.

Предметом исследования является формирование эффективной системы обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья.

Информационной базой исследования послужили справочные, статистические материалы, отчетные данные Управления жилищной политики и ипотечного кредитования, Фонда развития капитального строительства и ипотечного кредитования администрации города Иванова и наблюдения соискателя по исследуемой проблематике.

**Объектом исследования**являются финансовые потоки и кругообороты капитала, возникающие в результате функционирования системы обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья, а также взаимозависимости, возникающие в процессе функционирова-

ния и взаимодействия всех участников процесса формирования и распределения финансовых ресурсов.

Теоретической и методической базой исследования являются законодательные акты, нормативные, методические материалы и программные документы федеральных, региональных и муниципальных органов управления, труды российских и зарубежных ученых по теме исследования.

Для обоснования выдвинутых в диссертации положений применялись методы логического и экономического анализа, использовались элементы системного подхода и экономико-математического моделирования.

Теоретические положения, выводы и практические рекомендации, содержащиеся в диссертации, являются результатом самостоятельного исследования.

Научная новизна. Полученные научные результаты, отражающие содержание авторской концепции, заключаются в следующем:

1. Усовершенствована система обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья путем интеграции действующих и перспективных источников финансирования;
2. Расширено понятие инвестиций в приобретение и строительство жилья путем дополнения к существующим трактовкам социальной составляющей эффекта и измерения социального эффекта;
3. Систематизированы финансовые ресурсы, обеспечивающие процессы приобретения и строительства жилья, позволяющие, с учетом сложившейся социально-экономической ситуации в регионе, выявить особенности решения проблемы обеспечения населения жильем;
4. Доработаны методические основы определения синергетического эффекта от генерации налогов путем оценки эффекта в целом и на каждом этапе движения финансовых ресурсов в отраслях строительства, строительной индустрии, предприятий, обслуживающих рынок недвижимости;
5. Предложена методика определения общего объема финансовых потоков, основанная на применении эффекта мультипликации. Предложена авторская интерпретация формул расчета коэффициента мультипликации финансовых потоков, поступающих в жилищную сферу;
6. Дополнена методика определения эффективности применения системы обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья посредством определения рациональных методов финансирования в различных условиях развития жилищного строительства, что позволило предложить для практической реализации в дотационных регионах модели стройсбережений и внебюджетную модель, разработанные автором.

**Практическая значимость диссертационного исследования.**Основные результаты исследования могут быть рекомендованы администрациям муниципальных образований как основа для формирования и практической реализации системы привлечения финансовых ресурсов в сферу жилищного строительства, позволяющей привлечь дополнительные инвестиции и значительно повысить уровень социально-экономического развития региона.

**Апробация работы и внедрение результатов исследования.**

Основные результаты исследования обсуждались и получили положительную оценку на международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы социально-экономического развития Ивановской области» (2003, г. Иваново, МИУ), Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы региональной экономики» (2002, г. Иваново, ИвГУ), международной научно-практической конференции «Российские реформы и региональные аспекты человеческого развития» (2002, г. Иваново, МИУ), Международной научно-практической конференции «Проблемы экономики, управления, финансов и информационного обеспечения субъектов рыночного хозяйства России» (2001, г. Иваново, ИвГУ), Межвузовской международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы народного хозяйства» (2001, г. Иваново, ИвГУ).

Теоретические результаты исследования используются в подготовке специалистов экономических специальностей в Ивановской государственной архитектурно-строительной академии.

Основные результаты диссертационного исследования используются в работе Управления жилищной политики и ипотечного кредитования и Фонда развития капитального строительства и ипотечного кредитования администрации города Иванова. Теоретические выводы диссертации составляют основу для дальнейших исследований.

**Структура, содержание и объем диссертации**определены поставленной целью, задачами и логикой исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений.

Во введении обосновывается актуальность темы диссертации, определяется объект, предмет и методологическая база исследования, его научная и практическая значимость.

В первой главе исследован процесс обеспечения финансовыми ресурсами приобретения и строительства жилья как системы, выполняющей функции удовлетворения потребности населения в жилье. Исследован понятийный аппарат, связанный с системой обеспечения финансовыми ресурсами (система ОФР) процессов приобретения и строительства жилья и предложен

авторский подход к определению понятия «инвестиции», особенностью которого является введение **в**его содержание социальной составляющей. Проведено исследование действующих моделей обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья. Систематизированы финансовые ресурсы приобретения и строительства жилья, позволяющие, с учетом сложившейся социально-экономической ситуации в регионе, определить наиболее эффективные модели.

Во второй **главе**изучены методы и формы обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья, выявлены их особенности в условиях дотационных регионов. Проведена сравнительная характеристика различных моделей, позволяющая выявить из них наиболее эффективные.

**В третьей главе**определен социально-экономический эффект системы обеспечения финансовыми ресурсами процессов приобретения и строительства жилья. Предложена методика определения синергетического эффекта от генерации налогов. Рассчитан общий объем финансовых потоков на основе применения эффекта мультипликации. В связи с чем автором были выведены формулы расчета коэффициента мультипликации относительно финансовых потоков, поступающих в экономику региона.

В заключении подведены итоги исследования, сформулированы выводы и предложения по рассматриваемой проблеме.

**Публикации.**Основные результаты диссертационного исследования опубликованы в 17 работах общим объемом 4,62 п.л., в том числе вклад соискателя 3,28 пл.