Чуев Сергей Викторович. Разработка системы финансового обеспечения жилищного строительства в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Чуев Сергей Викторович; [Место защиты: Тул. гос. ун-т].- Тула, 2008.- 208 с.: ил. РГБ ОД, 61 09-8/797

**Содержание к диссертации**

Введение

**1. Анализ современного состояния процесса финансирования жилищ ного строительства 9**

1.1. Анализ состояния финансового обеспечения жилищного строительства и покупки жилья в России 9

1.2. Анализ существующих научно-методических разработок в области управления финансированием строительного сектора экономики 37

1.3. Исследование возможных источников финансирования жилищного строительства 58

**2. Разработка механизма создания системы финансирования жилищного строительства 79**

2.1. Формирование научно-методического подхода к созданию строительного пула 79

2.2. Разработка методики выбора способа финансирования строительства и покупки жилья для участников строительного пула 104

2.3. Разработка методики управления финансовым обеспечением строительной компании при строительстве жилья 129

**3. Совершенствование финансового обеспечения жилищного строительства в регионе 152**

3.1. Разработка подхода к формированию дополнительного источника финансового обеспечения жилищного строительства за счет средств пенсионных накоплений 152

3.2. Апробация результатов исследований 171

Заключение 185

Список литературы 187

Приложение

**Введение к работе**

Актуальность проблемы. В современных условиях среди многочисленных проблем социально-экономического развития государства особую актуальность приобрела проблема управления финансовыми ресурсами в сфере ссудного капитала. В наибольшей степени на кредитных взаимоотношениях строятся, в первую очередь капиталоемкие отрасли и некоторые виды деятельности, например, строительство, которое является вторичным сектором экономики города, представляя важное направление в развитии народного хозяйства в рамках реализации национального проекта в области строительства. Поэтому существование стабильно и надежно функционирующей финансовой системы, направленной на обеспечение строительного сектора денежными ресурсами, является одним из наиболее значимых показателей развития экономики и залогом стабильности в обществе.

В настоящее время Россия нуждается в строительстве доступного по стоимости жилья, что выявляет необходимость создания теоретических и научно-методических подходов к управлению механизмом финансирования вторичного сектора экономики города, в том числе и через систему ипотечного кредитования (обращая особое внимание на отсутствие у большей части населения правовой и финансово-экономической культуры, а также больших денежных накоплений).

Надежность и работоспособность любых рыночных моделей перераспределения финансовых ресурсов в значительной мере зависит от степени рискованности операций, которая возрастает с увеличением сроков использования ссудных ресурсов и может быть снижена за счет надежных механизмов, обеспечивающих их возвратность и платность.

Кредитно-финансовая система в мировой практике выполняет важную роль инвестиционного стимулирования строительной индустрии, а значит, и в нашей стране могла бы повлиять на решение проблем в сфере финансирования строительства и приобретения жилья. Экономистами доказано, что каждая денежная единица, выплаченная в виде господдержки при приобретении жилья, инициирует порядка 2,5 денежных единиц внебюджетных финансовых ресурсов и возвращает в бюджет около 2,8 денежных единиц налоговых поступлений.

За последние три года ипотечный рынок, учитывая ежегодные средние объемы ввода нового жилья (порядка 36 млн кв. м), характеризуется положительной динамикой: в 2005 г. объем выданных кредитов составил 65 млн долл., в 2006 г. – 290 млн долл., в 2007 г. – уже около 550 млн долл. Однако в абсолютном измерении рынок составляет всего 0,1 % ВВП, что является предельно низким показателем. Для сравнения, в развитых странах ипотечный рынок составляет 30 – 70 % ВВП. Круг целевых участников рынка – заемщиков – в нашей стране крайне ограничен.

В настоящее время не существует единого источника финансирования жилищного комплекса. Процесс строительства осуществляется за счет федеральных, региональных, муниципальных, частных и заемных средств, при этом сегодня отсутствует научно-методический подход к выбору наиболее эффективных способов финансирования и их сочетаний. Дополнительными стимулами для создания в Российской Федерации эффективной финансовой системы являются, с одной стороны, высокая социальная значимость финансирования строительства жилья для населения, а с другой – стремление вовлечь в этот процесс средства самого населения.

В области управления финансового обеспечения жилищного строительства наиболее известны работы отечественных и зарубежных авторов: М. Брагинского, Е. В. Кудрявцевой, В. А. Кудрявцева, Н.Б. Косаревой, А. Семеняки, А.Л. Гапоненко, С.И. Круглика, Е.Б. Покопцевой, А.Н. Багаева, М.П. Логинова, А.Ю. Рогачева, В.В. Шустова, Д.А. Барыкина, М.А. Толчинского, Т.А Акуловой, З.Л. Гариповой, Е.В. Гарипова, А.Б. Петрухина, Раймонда Дж. Страйка, К. Кларка, Дж. Фурастье, Д. Бирсона, С. Батлера, Р. Смита, И. Уолтера, Х. Пандзы, М. Федерика, Фрэнк Дж. Фабоцци, Д. Майера и др.

В то же время в их работах рассматриваются отдельные аспекты развития и функционирования системы жилищного финансирования без учета специфики взаимодействия участников в интеграционных моделях. Указанные обстоятельства определяют актуальность темы настоящего диссертационного исследования.

Целью диссертационного исследования является разработка научно-методического подхода к формированию системы финансового обеспечения жилищного строительства в России.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Проанализировать финансовое обеспечение жилищного строительства в России и мире. Оценить взаимодействие финансово-кредитной системы и строительного сектора экономики.

2. Разработать научно-методический подход к формированию строительного пула при реализации программ жилищного строительства, используя различные финансово-кредитные схемы, в том числе и ипотечное кредитование, для финансирования строительства жилья.

3. Разработать методику выбора способа финансирования строительства и покупки жилья на региональном рынке недвижимости для участников строительного пула.

4. Разработать методику управления финансовыми ресурсами строительных компаний.

5. Разработать механизм использования части средств добровольного пенсионного страхования для участия в системе ипотечного кредитования.

Объект исследования – процесс финансирования жилищного строительства в регионе.

Предметом исследования являются финансово-экономические отношения, складывающиеся между участниками строительного пула в процессе жилищного строительства в регионе.

Область исследования соответствует п. 3.1 «Организационно-правовые и социальные аспекты финансов предприятий и организаций», п.3.14 «Финансовый менеджмент в управлении финансовыми потоками и финансовыми оборотами» и специальности 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» паспорта специальности ВАК.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования является нормативно-правовая и законодательная базы, а также материалы официальных интернет-сайтов Российской Федерации и Белгородской области, статистические данные, материалы периодической печати, отечественная и зарубежная финансово-экономическая и правовая литература.

В процессе исследования применялись общенаучные методы познания (анализ, синтез, абстрагирование, обобщение, логический метод), методы разработки и принятия управленческих решений, методы экономико-математического моделирования.

Научная новизна работы заключается в разработке научно-методического подхода к формированию системы финансового обеспечения жилищного строительства на основе выбора возможного сочетания способов финансирования строительства и покупки жилья для участников строительного пула в зависимости от конкретной социально-экономической ситуации, что позволяет повысить эффективность и надежность этого процесса.

Элементы научной новизны

1. В ходе проведенного анализа существующего финансового обеспечения жилищного строительства, а также оценки взаимодействия кредитной системы и строительного сектора экономики выявлены недостаточные возможности по финансированию строительства жилой недвижимости с учетом произошедшей трансформации экономики, что обуславливает необходимость разработки новых подходов к финансовому обеспечению строительства жилья.

2. Разработан научно-методический подход к формированию строительного пула при реализации программ жилищного строительства на основе выбора и оценки возможных участников строительства, отвечающий интересам всех групп, участвующих в пуле, что способствует созданию эффективного рынка жилой недвижимости.

3. На основе исследования существующей системы социально-экономического механизма координации финансовых ресурсов на региональном рынке жилья, предложена методика выбора способа финансирования строительства и покупки жилой недвижимости для участников строительного пула, сопоставляя при этом условия и характеристики различных способов, что позволяет в наибольшей степени удовлетворить интересы граждан в решении жилищного вопроса.

4. Разработана методика финансового обеспечения строительной компании на основе учета необходимости покрытия потребности в финансовых ресурсах за счет различных источников финансирования на каждом этапе жизненного цикла строительства жилья, что позволяет обеспечить надежность финансирования жилищного строительства в целом.

5. Разработан механизм использования средств фонда добровольного пенсионного страхования для участия в системе ипотечного кредитования, что позволяет повысить заинтересованность населения и эффективность использования накопительной части пенсии.

Практическая значимость проведенных исследований заключается в том, что основные теоретические разработки и методические положения доведены до уровня практических рекомендаций и могут быть использованы для эффективного формирования системы финансового обеспечения процесса строительства жилья.

Апробация работы и использование ее результатов. Основные положения и результаты диссертационной работы докладывались и обсуждались на научных конференциях профессорско-преподавательского состава и аспирантов Старооскольского технологического института (филиала) ГОУ ВПО МИСиС, материалы диссертационной работы докладывались на Международных научных и научно-практических конференциях: «Стабилизация экономического развития Российской Федерации» (Пенза, 2006); «Оптимум-2006» (Харьков, 2006); «Образование, наука, производство и управление» (Старый Оскол, 2006 и 2007); «Актуальные проблемы экономики» (Белгород 2007).

Отдельные положения диссертационного исследования были внедрены в учебный процесс и используются в виде практических пособий и методических разработок в учебном процессе на кафедре «Экономика и менеджмент» Старооскольского технологического института (филиала) ГОУ ВПО МИСиС при чтении курсов «Оценка недвижимости», «Банковские услуги предприятию», «Инвестиции».

Публикации. По теме диссертационной работы опубликовано 9 научных работ общим объемом 3,54 усл. печ. л.

Структура диссертации. Диссертационная работа изложена на 177 станицах машинописным текстом, состоит из введения, трех глав, заключения и содержит 48 таблиц, 36 рисунков, 6 приложений. Библиографический список включает 147 наименований.

## Анализ существующих научно-методических разработок в области управления финансированием строительного сектора экономики

Существующие научно-методические разработки в мировой практике можно свести к нескольким самым распространенным моделям финансового обеспечения жилищного строительства или приобретения жилой недвижимости. Основными представителями методик финансового обеспечения строительной отрасли являются ипотечные банки, специализированные агентства, и другие участники финансовой системы, осуществляющие свою деятельность на двух различных финансовых рынках: - первичный рынок (предоставление кредита заемщику с оформлением закладной); — вторичный рынок (рефинансирование выданных кредитов).

Основными способами рефинансирования кредитов, выданных на покупку или строительство жилья, в мировой финансовой практике является полная уступка прав по выданным банком кредитам специализированной организации, которая объединяет похожие закладные в пулы и уже под залог пулов выпускает собственные ценные бумаги (два уровня: банк и специализированная организация) (рисунок 5), или выпуск ценных бумаг самим банком, выдавшим кредит, при сохранении требований по этому кредиту на своем балансе (один уровень: банк) (рисунок 6) [8].

Двухуровневая модель организации финансирования жилищного сектора экономики, через ипотечные программы, наиболее ярко выражена в США. Развитию ипотеки в Соединенных Штатах способствовало право граждан на свободное владение и распоряжение принадлежащим им недвижимым имуществом.

После окончания второй мировой войны для ипотечного кредитования граждан использовались финансовые ресурсы, основанные на сберегательных вкладах населения, а также денежные средства, привлеченные страховыми компаниями. Однако в середине 70-х годов депозитные учреждения стали терять вкладчиков, предпочитавших направлять деньги в сектор финансового рынка или пользоваться другими механизмами инвестирования, функционирующими вне сферы ипотечного бизнеса, если это обеспечивало им более высокую норму прибыли. В результате этого процесса в 70-е и в начале 80-х годов сокращения вкладов в сберегательных учреждениях привело к тому, что основным источником финансирования ипотечного кредитования стали инвесторы, работающие на вторичном финансовом рынке, предоставляя средства для кредитов под залог недвижимости.

Финансовый рынок ипотечного инвестирования начал расширяться, поскольку ипотечные кредиты стали объединяться в пулы, а на их основе стали формироваться пакеты ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами, продаваемые затем инвесторам. В конце 80-х годов рынок ипотечных ценных бумаг получил еще большее развитие в результате внедрения нового, более эффективного механизма использования ценных бумаг различных классов и категорий - ценных бумаг, выпускаемых так называемыми ипотечными инвестиционными посредниками (Real Estate Mortgage Investment Conduit), обычно называемых сокращенно - ценные бумаги REMIC, или просто REMIC, либо CMC — залоговые ипотечные облигации. На рынке появился большой выбор различных ценных бумаг REMIC, каждая из которых имела различные характеристики и степень риска и обеспечивала разную доходность [142].

## Исследование возможных источников финансирования жилищного строительства

Для Российского рынка жилищного строительства на сегодняшний день важным моментом является эффективное финансирование этого сектора экономики. Формирование рынка жилой недвижимости невозможно без создания эффективной финансовой системы, как и наоборот. Это должно стать основой организации научно-методического подхода к формированию системы финансового обеспечения строительства жилья через систему жилищного кредитования.

Жилищное кредитование (ипотека) представляет собой сложный механизм взаимодействия с рынком жилой недвижимости и финансовым рынком. Особое место этого вида финансовых услуг обусловлено тем, что оно является один из эффективных способов привлечения внебюджетных средств в жилищное строительство и повышение социальной активности в обществе (рисунок 11).

Финансовая система, как инструмент оказания услуг по жилищному кредитованию населению на покупку или строительство жилья, находится на начальном этапе развития, что требует поиска адекватной федеральной поддержки жилищного кредитования и нуждается в обобщении региональной практики, анализе мирового опыта и адаптации полученных результатов к нынешним экономическим условиям.

Рисунок 11 - Место жилищного кредитования в системе рынков В Послании Президента РФ Федеральному Собранию от 26.05.2004 г. четко прослеживается вектор экономической политики: «Мы вместе должны решить самые насущные для граждан страны проблемы. Это, прежде всего -качество и доступность жилья, образования, медицинского обслуживания. Одной из самых актуальных задач считаю обеспечение граждан доступным жильем» [99].

Решение жилищной проблемы в нашей стране представляет собой комплексную задачу, которая охватывает финансовую систему, строительный сектор экономики и оптимальное участие государства, как регулирующего органа. В качестве одного из средств решения жилищной проблемы населения должен выступать ипотечный финансовый механизм, обеспечивающий привлечение внебюджетных финансовых ресурсов в сферу жилищного строительства за счет авансирования будущих накоплений граждан.

Для этого необходимо подойти к названной проблеме с четырех сторон: со стороны гражданина, желающего получить жилье по ипотеке, со стороны строительных организаций, возводящих такое жилье, со стороны бан ков, занимающихся выдачей ипотечного кредита, и со стороны правительственных и законодательных органов, а также Центрального банка, который юридически и процессуально обеспечивает развитие ипотечного кредитования [63].

Взаимодействие строительной индустрии и финансового рынка должно быть ориентировано на стимулирование масштабного развития жилищного строительства. Финансовые ресурсы, предоставленные населению в виде жилищных кредитов для приобретения жилой недвижимости, в первую очередь, на первичном рынке, прямо или косвенно направляются в строительную сферу и производство строительных материалов, являясь тем самым, важным элементом стимулирования строительного сектора экономики. Такая ориентированность способствует созданию дополнительных рабочих мест, пополнению бюджета и внебюджетных фондов, стимулирует развитие инфраструктуры, увеличивает предложение на рынке жилья и т.д.

Однако снижение процентной ставки по кредитам и более гибкие условия отбора заемщиков увеличат платежеспособный спрос на жилую недвижимость в разы, а количество товарной массы (жилья) практически не увеличивается. Результат этого - ускоренный рост и без того высоких цен на жилье, инфляция спроса (рисунок 12).

## Разработка методики выбора способа финансирования строительства и покупки жилья для участников строительного пула

Социально-экономическая эффективность разрабатываемой системы финансового обеспечения жилищного строительства предполагает комплексный анализ финансово-экономических и социальных последствий в результате применения различных способов приобретения и строительства жилья. Теория, методология и практика показывают, что основной целью управления территориальными образованиями является удовлетворение широкого спектра растущих потребностей населения в труде, жилье, питании, образовании, быте, отдыхе, благоприятном экологическом климате и пр. Степень удовлетворения этих потребностей, характеризуя качество жизни населения, является критерием оценки и выбора стратегии социально-экономического развития [31].

Система показателей оценки эффективности проводимой социально-экономической политики выглядит следующим образом [113]: — финансово-экономическое развитие (увеличение численности заня тых в экономике и повышение средней заработной платы); - человеческий потенциал (численность населения, продолжительность жизни, образовательный уровень, социальная адаптация и развитие личности); — территориальное развитие (снижение стоимости проживания чело века на территории при улучшении его условий); - обеспечение безопасности (снижение рисков проживания в регионе). Наиболее важным индикатором социально-экономического развития является обеспеченность населения жильем. На сегодняшний день большая часть существующего жилищного фонда РФ не соответствует современным представлениям о комфортности, а порой — элементарным санитарным требованиям: ветхое и аварийное жилье составляет 90 млн кв. м, капитального ремонта и модернизации требуют 540 млн кв. м жилья, или около 1/4 общего фонда [33]. В целом же износ жилищного фонда страны превысил 40 % [45, 81, 112]. Для решение этих проблем на 2008 г. из средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства был определен лимит предоставления финансовой поддержки субъектом Российской Федерации (таблица 18) [143]. Объемы жилищного строительства за последние годы сократились вдвое по сравнению с советским периодом. Динамика ввода жилых домов в Белгородской области за счет всех источников финансирования на примере соседних областей представлена в таблице 19 [76, 88, 91, 127, 133]. После принятия Федерального закона от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке» в Белгородской, Курской, Воронежской, Липецкой, Тамбовской, Волгоградской, Кемеровской, Нижегородской, Пензенской, Омской, Оренбургской, Самарской, Саратовской, Ульяновской областях, республиках Коми и Башкортостан, Москве, Санкт-Петербурге и в некоторых других российских регионах начали реализовываться программы ипотечного жилищного кредитования россиян [56]. Для поддержания этого направления было создано государственное агентство по ипотечному кредитованию (АИЖК), которое рефинансирует организации, предоставляющие ипотечные жилищные кредиты, путем выкупа закладных и в основном работает в регионах.

Существенное расширение роли регионов в управлении экономикой страны значительно повысило ответственность региональных органов власти в обеспечении эффективного функционирования экономики, выработки методов взаимодействия с территориальными подразделениями федеральных финансово-экономических структур [67]. Белгородская программа ипотечного кредитования реализуется на основе действующей федеральной программы и стандартов Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и соглашений о сотрудничестве [87]. В целях социально-экономической поддержки населения и молодых семей в строительстве и приобретении жилья губернатором Белгородской области были подписаны: закон «О развитии системы ипотечного жилищного кредитования в Белгородской области» и целевая программа развития ипотечного жилищного кредитования на 2003 - 2007 гг. [101] программа «Молодой семье - доступное жилье» [100]. Одновременно с созданием областной программы развития долгосрочного ипотечного кредитования, законодательно определен и действует механизм финансовой государственной поддержки жителей области, относящихся к слабо социально защищенным категориям населения. Право на получение финансовой государственной поддержки в виде процентной жилищной субсидии предоставляется гражданам, которые не имеют собственного жилья и проживают в общежитии, по договору найма жилых помещений или нуждающимся в улучшении жилищных условий и относящимся к малообеспеченным.

## Апробация результатов исследований

Результаты исследований были апробированы ОАО «ОЭМК» при строительстве жилого комплекса по адресу Белгородская область, г. Старый Оскол, м-н Зеленый Лог д. 80.

Расположение жилого дома учитывает инсоляцию существующей жилой застройки, направленно на улучшение жилищных условий граждан г. Старый Оскол и получение городом новой инфраструктуры в виде построенного качественного жилья.

Выполнена разработка по проектно-сметной документации, с определением технических характеристик здания, сметной стоимости строительства, а также получены необходимые разрешения и экспертизы.

Площадь участка под застройку - 6 771,7 кв.м, границы в соответствии с кадастровым планом земельного участка. На нем будут размещены следующие элементы благоустройства: озеленение (деревья лиственных и хвойных пород), устройство проездов с твердым покрытием, пешеходных дорожек с асфальтобетонным покрытием, установлены малые архитектурные формы, контейнеры для мусорных баков, а также площадки для отдыха взрослого населения и для игр детей, смонтирован гимнастический комплекс с качалкой балансиром и горкой, автостоянки.

По проектной документации получено положительное заключение государственной экспертизы. Предложенные решения рабочего проекта соответствуют нормативным требованиям. Экспертное заключение № 24-0375-05/ТГЭ-1070 от 15.12.2007 г., на основе этого документа получено разрешение на строительство жилого комплекса №RU70301000-015-к/08 от 30 января 2008 г., выданное Комитетом строительного надзора департамента строительства и архитектуры администрации города Старый Оскол. Земельный участок переходит в аренду строительной компании на основании договора № ТО-21-16711 от 28.10.2007 г. с Департаментом недвижимости - земельных отношений г. Старый Оскол.

Начало строительства- 15 марта2008 г. Окончание строительства и ввод объекта в эксплуатацию планируется -18 мая 2009 г. При обычном методе строительства рыночная стоимость жилого комплекса представлена в таблице 37 с разбивкой сметной стоимости по основным направлениям финансовых затрат.

Финансирование строительства жилого комплекса осуществляется самой строительной компанией за счет собственных средств (40 % — от сметной стоимости) и заемных средств (60 % - от сметной стоимости под 20 % годовых) (таблица 38). Все риски связанные с реализацией жилищного проекта лежат на самой компании. Окупаемость проекта начинается после ввода жилья в эксплуатацию, то есть через 15 месяцев. В результате такого способа строительства жилых объектов можно сделать следующие выводы: 1) приобрести такое жилье могут только состоятельные граждане; 2) строительная компания несет на себе большие риски не всегда связанные с самими строительством объекта; 3) финансовые ресурсы строительной компании на долгое время выходят из оборота, что не дает возможность переходить к следующим проектам жилищного строительства; 4) финансовый и страховой сектора не развиваются, как следствие теряют возможные прибыли от услуг по кредитованию граждан на покупку жилой недвижимости.

Рассмотрим реализацию этого же жилищного проекта в рамках предложенного научно-методического подхода по формированию строительного пула, представленного нами в параграфе 2.1. В результате оценки финансово-экономического уровня участников строительного пула были выбраны следующие участники: из четырех строительных компаний — ООО «Трест Ме-таллургстрой» (таблица 41); из трех страховых компаний - «ЖилСтрах» (таблица 42) и в качестве представителя финансовой системы, из четырех участников, выбрана Белгородская ипотечная корпорация (БИК) (таблица 43), предоставляющая жилищные кредиты населению на завершающих этапах строительства (таблица 46), основываясь на страховом полисе строительной компании, который является обеспечением при получении кредита, тем самым, повышая эффективность финансового обеспечения жилищного строительства.