Механизм инвестирования финансовых ресурсов в доходные дома

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.10, кандидат экономических наук Голикова, Анна Викторовна

**Год:**

2012

**Автор научной работы:**

Голикова, Анна Викторовна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.10

**Специальность:**

Финансы, денежное обращение и кредит

**Количество cтраниц:**

160

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Голикова, Анна Викторовна

ВВЕДЕНИЕ.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ.

1.1. Теория инвестиций и источники финансирования инвестиционной деятельности.

1.2. Теория финансирования строительной отрасли.

1.3. Нормативно-правовое регулирование инвестирования в доходные дома.

ГЛАВА 2. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОМПЛЕКС.

2.1. Формы и методы оценки инвестиций в недвижимость.

2.2. Ипотечный кредит как источник финансирования инвестиций в жилищное строительство.

2.3 Зарубежный опыт использования инвестиций в доходные дома.

ГЛАВА 3. СТРАТЕГИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО МЕХАНИЗМА В ДОХОДНЫЕ ДОМА.

3.1. Программа формирования и развития строительства доходных домов в Российской Федерации.

3.2 Инвестиционный проект финансирования средств в доходные дома.

3.3. Анализ эффективности инвестирования средств в доходные дома.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Механизм инвестирования финансовых ресурсов в доходные дома"

Жилищное строительство играет исключительно важную роль в развитии экономической системы государства вне зависимости от его геополитического положения, уровня развития, численности населения и других характеристик. Добиться экономического роста страны это значит создать производственные мощности во всех отраслях народного хозяйства, соответствующие современному уровню научно- технического прогресса. Добиться повышения качества жизни людей - это значит, прежде всего, обеспечить необходимым жильем. На протяжении всей истории человечество постоянно заботится об удовлетворении одной из основных своих потребностей - потребности в жилье.

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 мировомсообществе. 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 — его виды, природа возникновения, структура, источники, уровень, мера соответствия расходам. Естественным фоном для этих проблем являются особенности национального, территориального, конфессионального, профессионального характера. Таким образом, все, что относится непосредственно к благосостоянию людей, и есть социальная область экономики. Социально ориентированные проекты в строительствежилья, являются одними из приоритетных направлений реализации социально-экономической политики государства, в частности, строительства доступного, или социального, жилья в форме доходных домов.

Изучение накопленного опыта и практики в сфере управления жилой недвижимостью в России позволяет выделить несколько аспектов в жилищной проблеме, к которым можно отнести:

- острую нехватку доступного и комфортного жилья;

- несоответствие структуры жилищного фонда демографической структуре социальных единиц (домохозяйств);

- неэффективность управления жилой недвижимостью.

Актуальность темы исследования обусловлена модернизацией и структурными изменениями национальной экономики, происходящими в настоящее время в России и по-прежнему требующими мобилизации громадных инвестиционных ресурсов, их эффективного использования и оптимального размещения, в том числе в секторе жилищного строительства.

Одним из основных факторов активизации строительного комплекса 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. Отставание России по жилищному строительству от уровня развитых стран, по крайней мере, вдвое более сильное, чем по уровню реальных доходов. А с учетом качества и комфортности жилья отставание составляет как минимум 3 раза.

Для преодоления подобного отставания, необходимо строить в расчете на душу населения больше жилья, чем его строят развитые страны мира. Между тем, пока строится около 0,45 м на душу населения в год, в то время как развитые страны строят от 0,6 до 1 м2 в год, все время совершенствую и повышая комфортность жилья. Поэтому в перспективе России - поднять объем жилищного строительства в 2,5 - 3 раза, что предполагает значительный рост темпов жилищного строительства, которые будут превышать рост валового внутреннего продукта страны и как локомотив тянуть за собой группу связанных со строительством жилья отраслей и производств.

По данным Всероссийского центра уровня жизни, в России плохих условиях проживает 60 млн. человек, или 42% населения. Жилищный фонд страны находится в критическом состоянии: 62% домов построены свыше 30 лет назад, 50% домов в малых городах не имеют инженерного обеспечения. По данным Министерства регионального развития Российской Федерации около 40 млн. человек живут в неблагоустроенных, а 4,2 млн.- в ветхих и аварийных домах. Таким образом, проблема обеспечения населения доступным жильем давно уже приобрела общенациональный характер.

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.

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.

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 А», 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.

Теоретической и методологической основой послужили труды классиков зарубежной и отечественной экономической науки и прежде всего 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, Дж. Тобина , Дж.К. Ван Хорна, М.А. Давтян, JI.B. Крыловой, А.Г. Куликова, И.И. Мазура, К.В. Кияненко, Т.А. Иващенцева, C.B. Грибовского, Н. И. Барановской, А.Н. Асаула, A.B. Игошина, И.А. Рахмана, А.Р. Аганбегяна и ДР

Исследование выполнено в рамках 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).

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

Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Голикова, Анна Викторовна, 2012 год

1. Метод дисконтированных денежных потоков.

2. Инвесторы производят оценку инвестиционных портфелей, основываясь на ожидаемых величинах прибыли и их стандартных отклонениях.

3. При выборе между двумя портфелями они предпочтут тот, который при прочих равных условиях дает наибольшую ожидаемую прибыль.

4. При выборе между двумя портфелями они предпочтут тот, который при прочих равных условиях имеет наименьшее стандартное отклонение (инвесторы не склонны к риску).

5. Инвестиционные активы бесконечно делимы.

6. Существует безрисковая процентная ставка, по которой инвестор может дать в долг или взять в долг денежные средства. При этом безрисковая ставка для всех инвесторов одинакова.

7. Определяется величина дохода, который приходится на вторую составляющую (неизвестную) путем вычитания дохода, приходящегося на первую составляющую из общей величины дохода.

8. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ « О жилищных накопительных кооперативах».