

Меры по совершенствованию системы государственного регулирования инвестиционной деятельности в жилищной сфере

Сулейманова М.Г., к.э.н., ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»

Атуева Э.Б., к.э.н., ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет»,

Малиева Ф.Г., к.э.н., АНОО ВО ЦС РФ «Российский университет кооперации»

Аннотация. Сложившаяся в настоящий момент ситуация в жилищной сфере требует пересмотра существующих форм и инструментов государственного регулирования мобилизации капитальных вложений в жилищной сфере, внесения качественных изменений в систему привлечения инвестиций в строительную сферу путем совершенствования законодательной базы и усиления координирующей функции органов власти всех уровней. С целью совершенствования системы государственного регулирования инвестиционной деятельности в жилищной сфере предлагаются рекомендации, реализация которых позволит достичь благоприятных результатов в плане повышения инвестиционной привлекательности жилищной сферы.

Ключевые слова: рынок недвижимости, жилищная сфера, государственное регулирование, инвестиционная деятельность, инвестиционная привлекательность.

Measures to improve the investment activity of the regulatory system in the housing sector

Suleymanova M.G., Ph.D., FGBOU IN "Dagestan State Technical University"

Atuyeva E.B., Ph.D., FGBOU IN "Dagestan State Technical University"

Maliyeva F.G., Ph.D., ANOO OF RF CA "Russian University of Cooperation"

Annotation. The current at the moment the situation in the housing sector requires a review of existing forms and tools of state regulation of the mobilization of capital investments in the housing sector, making qualitative changes in the system of attracting investment in the construction sector, by improving the legal framework and strengthening the coordinating role of authorities of all levels. In order to improve the state regulation of investment activity in housing system offers recommendations, implementation of which will achieve favorable results in terms of increasing the investment attractiveness of housing sphere.

Keywords: real estate market, housing, government regulation, investment activity, investment attractiveness.

В настоящее время на рынке недвижимости России особое место занимает жилищная сфера. Во многом это связано с тем, что именно удовлетворению главной социальной потребности людей уделяется пристальное внимание и в экономике страны и в социальной сфере указанный вопрос неизменно актуален. Поскольку для того, чтобы определить уровень жизни населения страны, используются качественные и количественные показатели жилого фонда, то состояние жилого фонда также может свидетельствовать об уровне благосостоянии граждан.

Развитие жилищной сферы сопровождается эффектом мультипликатора. Повышение объемов строительства новых жилых домов ведет к повышению объемов производства материалов и конструкций для строительства объектов недвижимости, мебели и других необходимых средств, что положительно сказывается на реальном секторе экономики. Это, в свою очередь, создает дополнительные рабочие места в соответствующих отраслях, ведет к увеличению совокупного дохода населения. Тем самым, затрагивается и решение проблемы трудозанятости и бедности. Указанное, в свою очередь, влияет на экономическое развитие государства, в частности, позволяет улучшить инвестиционный климат страны, аккумулировать финансовые ресурсы, содействовать социально-экономическому прогрессу в целом.

Одной из важнейших проблем, наличие которой в жилищной сфере волнует наше население, остается нехватка достаточных финансовых средств на развитие жилищного строительства. А поскольку функция обеспечения жильем своих граждан лежит на государстве, то именно совершенствование системы государственного регулирования инвестиционной деятельности позволит привлечь необходимые финансовые ресурсы в улучшение жилищных условий большинства групп населения.

Вследствие этого на повестку дня ставится вопрос о развитии механизма государственного регулирования мобилизации капитальных вложений в жилищной сфере путем создания благоприятных условий для привлечения средств как внутренних, так и внешних инвесторов в жилищную сферу.

Под механизмом государственного регулирования инвестиционных процессов понимается комплекс средств и инструментов, с помощью которых государство воздействует на инвестиционную политику субъектов экономического сектора.

Государственное регулирование инвестиционной деятельности, реализуемое посредством капитальных вложений, осуществляется федеральными и муниципальными органами государственной власти.

Обычно, государство должно задействовать все средства и инструменты воздействия на развитие инвестиционной деятельности. Однако на практике, в зависимости от сложившейся ситуации на рынке капитала, предпочтение отдается отдельным видам инструментов.

Фундамент государственного регулирования в нашей стране заложен: разработана нормативная база, имеется прикладной опыт. На данный момент механизм государственного регулирования нуждается в дальнейшем развитии, поскольку необходимо решение следующих задач:

- организация централизованной системы управления;
- создание эффективной и отлаженной системы взаимодействия субъектов рынка капитальных вложений;
- развитие нормативной и правовой базы;

- разработка оценочных критериев, позволяющих учитывать современные особенности процессов капитальных вложений в жилищной сфере.

Кроме того, усугубило ситуацию и введение санкций против России, а также возникшие на этой почве кризисные явления в стране. На этой почве необходимость совершенствования государственного регулирования инвестиционных процессов с целью решения жилищной проблемы возросла еще больше.

Анализ рынка недвижимости свидетельствует о повышении потребности в жилье со стороны жителей страны.

Что касается сферы жилищного строительства, то тут можно отметить увеличение количества новых объектов жилой недвижимости в период с 2013 по 2015 годы. Это является следствием регулярного повышения темпов жилищного строительства.

В 2014 году объем возведенных домов был увеличен примерно на 8-9% по сравнению с общим объемом жилого фонда. Прирост темпов строительства новых зданий обусловлен реализацией специализированных федеральных и региональных программ, нацеленных на развитие жилищного строительства страны.

В 2015 году объем построенных индивидуальных жилых домов составил рекордную величину – 50,1 млн. м² (рис. 1). По сравнению с 2014 годом этот показатель увеличился на 4,5%.

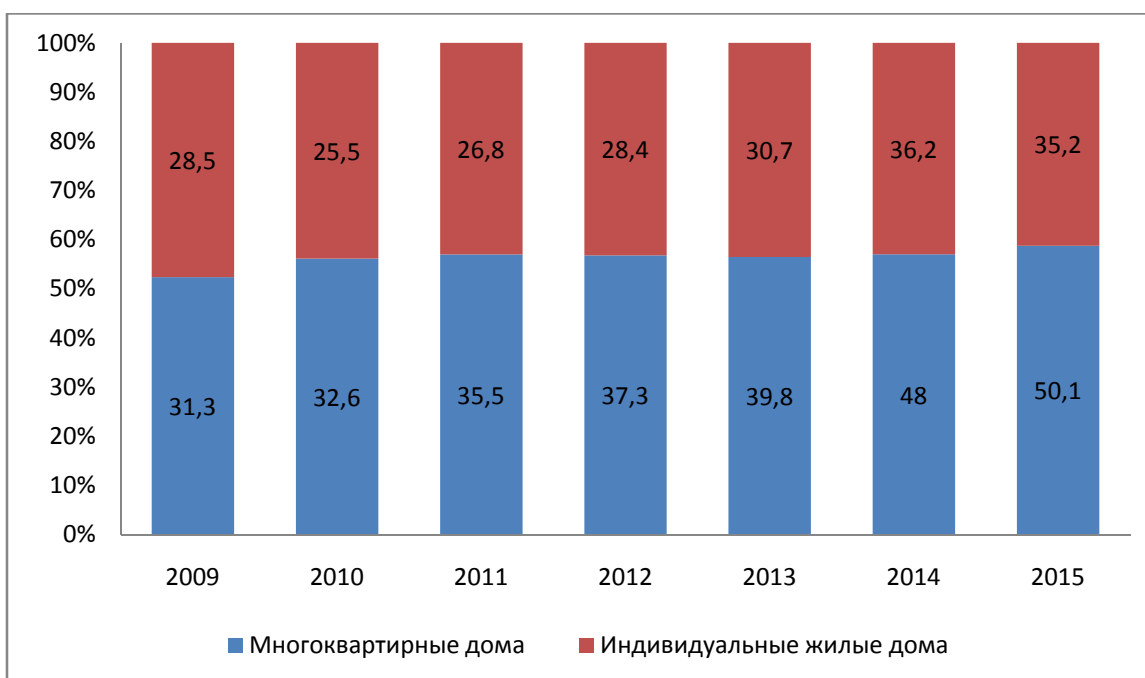


Рис. 1 – Объем ввода жилья в России за период 2009-2015 гг., млн. кв. м.

Тем самым, отмечается дальнейшее наращивание объемов строительства жилых домов. Активность на рынке недвижимости и повышение оборотов в строительной сфере происходит на фоне продления действия программы государственного субсидирования ипотеки до 1 января 2017 года и корректировки ее условий, исходя из нынешнего состояния экономики. Кроме того, с 1 марта 2016 года ставка банка по ипотечному кредиту авансируется до уровня ключевой ставки ЦБ с прибавлением 2,5% (прежняя надбавка составляла 3,5%). Ставка для заемщика осталась такой же: не более 12% годовых. Поэтому многие сделки в 2015 году (от 80% до 95%) на первичном рынке жилой недвижимости были заключены именно по программе государственной поддержки, которая позволила застройщикам успешно выполнить свои обязательства в сфере жилищного строительства.

Однако вышеприведенные положительные тенденции на рынке жилья не оказали существенного влияния на решение жилищной проблемы, то есть ситуация с жилищной обеспеченностью жителей страны по-прежнему остается актуальной. На рынке жилья превалирует дисбаланс спроса и предложения, который выражается в несоответствии спроса на жилье групп населения со

средними и умеренными доходами и предложения жилья в среднем и нижнем ценовых сегментах. Тем самым, проблема по обеспечению доступности покупки жилья для основной части граждан остается не решенной.

С целью совершенствования системы государственного регулирования инвестиционной деятельности в жилищной сфере можно предложить следующие рекомендации:

- Разработка, утверждение и финансирование инвестиционных проектов.

- Внесение корректировок в законодательную и нормативную базу.

- Развитие административной инфраструктуры рынка жилой недвижимости.

- Проведение работ по оптимизации налоговой политики, установлению льготных режимов для субъектов рынка капитальных вложений.

- Развитие информационного и аналитического обеспечения инвестиционной сферы, введение современных способов рейтинговой системы с целью оценки субъектов инвестиционной деятельности.

- Совершенствование оценочного механизма стоимости объектов недвижимости, соответствующей рыночной действительности.

- Создание благоприятных условий для привлечения иностранного капитала с не допуском дискриминации национальных инвесторов.

- Развитие лизинговой деятельности как эффективного механизма по преодолению промышленного спада, а также повышению активизации капитальных вложений в экономике государства.

- Реформирование сферы жилищно-коммунального хозяйства.

- Совершенствование системы ипотечного жилищного кредитования, формирование эффективной системы ипотечного страхования.

- Создания условий для возможности формирования субъектами инвестиционной деятельности собственных инвестиционных фондов.

Сложившаяся в настоящий момент ситуация в жилищной сфере требует существенного пересмотра существовавших форм и инструментов

государственного регулирования мобилизации капитальных вложений в жилой сфере, внесения качественных изменений в систему привлечения инвестиций в строительную сферу путем совершенствования законодательной базы и усиления координирующей функции органов власти всех уровней. Реализация вышеизложенных мер позволит достичь благоприятных результатов в плане повышения инвестиционной привлекательности жилищной сферы.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (ред. от 28.12.2013).
2. Кузнецов Б.Т. Инвестиции Учебное пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2010. – 624с.
3. Селютина Л. Г. Экономическая оценка инвестиций: учебное пособие. СПб.: СПбГИЭУ, 2010. 322 с.
4. Акунина О. М. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда // Политика, государство и право. 2015. – № 3.
5. Коростелева Т. С. Российский рынок жилья и ипотечного кредитования в 2014 году: состояние, проблемы и механизмы государственного регулирования // Жилищные стратегии. – 2014. – № 1.
6. Оселедец В.М. Анализ потенциала развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Сибирская финансовая школа. 2012. – № 6. С. 65.
7. Селютина Л. Г. Инновационный подход к управлению инвестиционными процессами в сфере воспроизводства жилищного фонда // Современные технологии управления. – 2014. – № 11.