УДК: 330.322:69 DOI: 10.12737/19397

ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ РЕАЛИЗАЦИИ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В ОБЛАСТИ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Волкова А. В.[1]

Важным источником инвестиционных ресурсов малоэтажного жилищного строительства является инвестиционная активность населения. Автором разработан механизм, обеспечивающий привлечение частных инвестиционных ресурсов в реализацию инновационных проектов в области малоэтажного строительства, который приведет к созданию условий, способствующих инвестированию строительной сферы, а также привлечению внешних источников финансирования инновационной деятельности. В статье рассматриваются способы создания благоприятных условий для развития инвестиционных процессов в инновационной среде строительных предприятий

Ключевые слова: строительство, инновационные процессы, инвестиции в малоэтажное стрительство, финансовы инструменты.

CREATING MECHANISMS OF ATTRACTING PRIVATE INVESTMENT RESOURCES IN THE IMPLEMENTATION OF INNOVATIVE PROJECTS IN LOW—RISE CONSTRUCTION

VOLKOVA A.V. — Postgraduate Student of the Department of Economics and National Security, Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Russian Federation, Orel), e–mail: fossa–57@bk.ru

An important source of investment resources of low— rise housing construction is the investment activity of the population. The author developed a mechanism for attracting private investment resources in the implementation of innovative projects in the field of low— rise building, which will lead to the creation of an environment conducive to investment of construction sector, as well as to attract external sources of financing innovation. The article discusses how to create a favorable environment for the development of investment processes in the innovation environment of construction companies.

Keywords: construction, innovative processes, investing in low-rise construction, financial instruments.

Среди участников сложилось неоднозначное мнение о проблемах малоэтажного жилищного строительства. Противники полагают, что «малоэтажка» — способ выдюжить в грядущей второй волне кризиса, жилье, выгодное как девелоперам, так и частным инвесторам именно тем, что оно невелико по формату. Сторонники же утверждают, что кризис здесь ни при чем и тенденция малоэтажной застройки имеет совершенно иные корни: она выгоднее, экологичнее, быстрее, а потому за ней будущее.

Волкова Алла Вячеславовна — аспирант кафедры экономики и экономической безопасности, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, Орловский филиал, 302028, Россия, г. Орел, ул. Панчука, д.1, e-maill: fossa-57@bk.ru.

В ближайшие пять лет на стимулирование программ жилищного строительства в регионах будет выделено около 25 млрд. рублей из федерального бюджета. Этому строительству будет уделяться особое внимание: так, по подпрограмме «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» ФЦП «Жилище» на 2011 год предусмотрены субсидии на конкурсной основе на общую сумму 3,5 млрд. руб.[1].

Основной спектр проблем развития «малоэтажки» лежит в области:

– изменения категории земель;

– выдачи разрешительной документации;

– получения технических условий на подключение к сетям и непосредственно инфраструктурную подготовку земельного участка;

– сроки и продолжительность согласований в России выше, чем в развитых странах;

– недоступность финансовых (в т.ч. кредитных) ресурсов для реализации строительных проектов;

– стоимость подключения к водопроводу, электроэнергии и канализации выше в 40 раз[2].

Методология управления проектами стала общепризнанным подходом к управлению во всех сферах экономики, в том числе и в малоэтажном жилищном строительстве. Как сообщил глава Минрегионразвития Виктор Басаргин, возглавляемое им ведомство планирует запустить на Кольском полуострове и в Архангельской области, на Урале и в Сибири пилотные проекты по строительству сборных малоэтажных домов, в которых минимальная цена квадратного метра составит 10—12 тысяч рублей, а максимальная (зависит от региона) — 30 тысяч рублей.

В Минрегионразвития считают целесообразным внести изменения в статью 13 Федерального закона от 13.12.2010 № 357—ФЗ «О федеральном бюджете на 2011 и на плановый период 2012 и 2013 годов» в части дополнения целей предоставления бюджетных кредитов реализацией проектов развития транспортной, социальной и инженерной инфраструктуры при строительстве жилья экономического класса[3]. Кроме того, предлагается внести изменения в статью 93.3 Бюджетного кодекса РФ в части увеличения срока, на который предоставляется бюджетный кредит, до 7—10 лет.

Подготовлен ряд законопроектов, которые должны стать одними из ключевых инструментов в реализации программ жилищного строительства. В основе одного из них лежит принцип безвозмездной передачи земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, застройщику, взявшему на себя обязательства по реализации 1 кв. метра жилья эконом класса, возведенного на этом участке, по наименьшей цене от норматива стоимости, установленного Минрегионразвития. Аналогичные по смыслу изменения готовятся в ФЗ—161 и по фонду РЖС. Все планируемые законодательные инициативы направлены на повышение уровня доступности жилья экономического класса, как построенного девелоперскими компаниями, так и объединениями граждан[4]. Кратко подытожим вышеперечисленные цифры и прогнозы. К 2020 году Россия, в рамках модернизации экономики, должна увеличить ввод жилья до 142 млн. квадратных метров в

---

[1] НАМИКС принял участие в выездном совещании Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Путина [Электронный ресурс]. — URL: http://намикс74.рф/page/8 (Дата обращения: 24.09.2014 г.)

[2] Казейкин В.С. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: монография / В.С. Казейкин, С.А. Баронин, А.Г. Черных, А.Н. Андросов / Под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. — М: ИНФРА-М, 2011. — 278 с.

[3] Первый этаж предлагать! Цены на жилье обещают снизить до 30 тысяч // Российская газета. - Федеральный выпуск. — № 5541 (165)

[4] Об итогах работы Министерства регионального развития Российской Федерации в 2010 году и основных направлениях деятельности в 2011 году [Электронный ресурс]. — URL: http://pda.www.minregion.ru (Дата обращения: 24.09.2014)

год, то есть строить по 1 кв. метру на каждого своего гражданина. Реализовать эту задачу, сохранив существующую структуру жилищного строительства, невозможно, и здесь малоэтажное строительство обладает рядом ключевых преимуществ: короткий цикл возведения здания; низкая стоимость квадратного метра; высокое качество строительства; экономичность в эксплуатации; социальный аспект; формирование благоприятной жилой среды с высокими потребительскими качествами[1].

Таким образом, комплексная малоэтажная застройка по сравнению с многоэтажной должна рассматриваться как наиболее комфортная, здоровая, гармонирующая с окружающей средой, ресурсосберегающая и экономичная. Она пригодна для городов любых категорий, в том числе выстроенных на территориях со сложным рельефом, высокой сейсмичностью и слабыми грунтами[2]. Следует еще раз подчеркнуть тот факт, что реализация задачи радикального наращивания объемов строительства в сжатые сроки при соблюдении современных требований к качеству жилья и градостроительной среды[3] возможна лишь с использованием ресурсов постепенно набирающей размах «малоэтажки».

Формирование механизмов, обеспечивающих привлечение частных инвестиционных ресурсов в реализацию инновационных проектов в области малоэтажного строительства, начнем с общей схемы инвестирования данной сферы (рис. 1)[4].

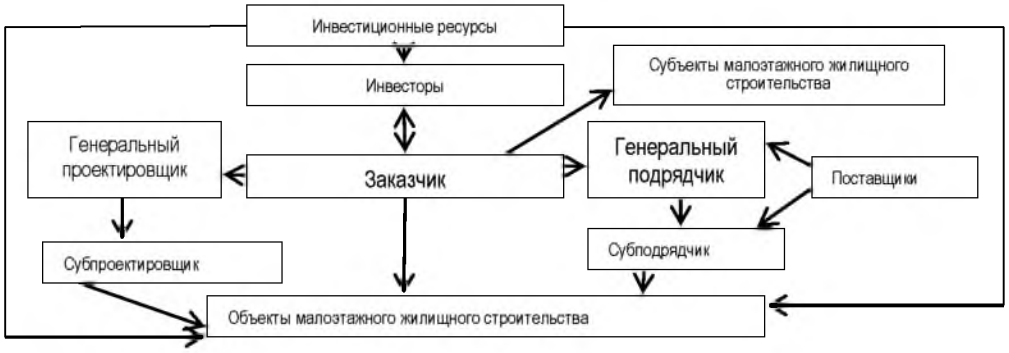


Рисунок 1 — Общая схема инвестирования малоэтажного жилищного строительства
Figure 1 — Total scheme of investment of low— rise building

Важным источником инвестиционных ресурсов малоэтажного жилищного строительства является инвестиционная активность населения. Инвестиционная активность – это деятельность субъектов, направленная на реализацию имеющегося потенциала и эффективное управление финансовыми ресурсами, с учётом уровня инвестиционного риска с целью получения дохода или иного положительного эффекта[5].

[1] Массовое малоэтажное строительство в современной России: состояние проблемы [Электронный ресурс]. — URL: http://pda.www.minregion.ru (Дата обращения: 20.09.2014.)
[2] Об итогах работы Министерства регионального развития Российской Федерации в 2010 году и основных направлениях деятельности в 2011 году. — URL: http://pda.www.minregion.ru (Дата обращения: 24.09.2014.)
[3] Кравченко Е.Г. Документационно-информационная модель формирования стратегии развития малоэтажного жилищного строительства (на примере Тюменской области) // Казанская наука. — 2012. — № 6. — С.59—62
[4] Смолина Л.Ф. Механизм привлечения частных инвестиций в ЖКХ в рамках реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» // Новости теплоснабжения. — №5 (69). —2006
[5] Садкова Ж.А., Городилова А.Ю. Мониторинг инвестиционной активности населения России // Вестник ХГАЭП. — 2011. — № 4-5. — С. 55 — 56.

В руках жителей страны находятся большие объёмы временно свободных денежных средств, часть этих средств «не работает», а лежит «мёртвым грузом» и постепенно обесценивается.

Проблема повышения инвестиционной активности населения Российской Федерации по — прежнему остается актуальной. Валовые финансовые активы российского населения составляют 26 % ВВП (в США этот показатель составляет 279 % ВВП)[1]. Согласно проведённому опросу в июле 2014 г., 8% участников формируют денежные накопления, что дополнилнено в исследовании и представленно в «Стратегии распоряжения доходом: посткризисные настроения россиян»[2] (рис.2).



Рисунок 2 — Формирование накоплений россиянами в 2000 — 2014 годах
Figure 2 — Formation of savings by Russians in 2000 —2014

На графике заметно преобладание числа россиян, не формирующих денежные накопления на протяжении всего исследуемого периода. Кризисный 2008 год повлиял на рост накоплений граждан в 2009 г., независимо от уровня их доходов. Можно сделать вывод о том, что часть населения России откладывает денежные средства только в период кризисной ситуации. На сегодняшний день возможность накапливать сбережения существенно зависит от уровня дохода: чем больше доход, тем выше вероятность того, что человек будет делать сбережения.

Рассмотрим, какие варианты вложения средств выбирают частные инвесторы: банковский вклад; драг. металлы и камни; недвижимость; ПИФ; ценные бумаги; венчурный бизнес; негосударственный пенсионный фонд. Варианты распоряжения свободными средствами различны и имеют свои особенности. Выбор того или иного финансового инструмента зависит от ряда факторов, начиная от объёма инвестиций и заканчивая типом инвестора.

Вопрос об инвестиционной активности частных инвесторов исследуется многие годы. Для самостоятельного определения инвестиционной активности населения был проведён социальный опрос жителей города Орла. Опрос проводился с 1 по 31 марта 2014 г. посредством личного интервью и интернет— опроса. В ходе проведения исследования было опрошено 100 человек в возрасте от 20 до 65 лет (20 – 25 лет – 39,6 %; 26 – 49 лет – 55 %; 50 лет и старше – 5,4 %).

Были опрошены следующие категории граждан и получены следующие результаты: работники бюджетной сферы (медицинские работники, преподаватели, учителя, воспитатели) – 15%;

[1] Источники капитала в Россию. Откуда деньги? [Электронный ресурс]. — URL: http://traders.net.ua/_ld/12/1276_110118-1428_STR.pdf (Дата обращения: 18.03.2011)
[2] Стратегии распоряжения доходом: посткризисные настроения россиян [Электронный ресурс]. — URL: http://fomfinance.wordpress.com/2010/08/11/ (Дата обращения: 18.03.2014)

государственные служащие – 19%; работники правоохранительных органов – 7 %; лица, имеющие собственный бизнес – 9%; сотрудники частных компаний – 35 %; работающие студенты и временно безработные – 15%.

Участвующим было предложено ответить на 8 вопросов анкеты, определяющих их знания в области инвестирования средств в различные финансовые инструменты и применение данных знаний на практике. Итоги данного опроса следующие. Больше половины опрошенных (59,5 %) ответили, что имеют «свободные» денежные средства. Причём, 51,5% из них – это лица в возрасте от 20 до 25 лет; 42,4 % – лица от 26 до 49 лет, 6,1 % – лица старше 50 лет. Где–либо размещают свои средства 42,4 % лиц, имеющих свободные средства. 57,6 % хранят деньги дома («под подушкой») либо на банковской карте.

На вопрос о том, почему респонденты не размещают свободные деньги, наиболее популярными ответами были: «некогда этим заниматься», «лучше иметь при себе, на случай если понадобятся», «нет смысла вкладывать в банк, инфляция всё съедает», «не такая большая сумма – нет смысла», «нет необходимости» и др.

Всего 7,6 % опрошенных, имеющих накопления, размещают свои активы посредством двух и более финансовых инструментов. Наибольшее число граждан, размещающих денежные средства, имеют высшее образование (60,7%), 21,4% имеют среднее специальное образование, 17,9% – незаконченное высшее образование. На рис. 3 представлены наиболее распространённые финансовые инструменты среди опрошенных жителей города Орла.

Самым популярным вариантом вложения средств у граждан является недвижимость (73 %). Услугами фондового рынка пользуются 1 % инвесторов. В ПИФы и бизнес инвестировали равное количество участников опроса – 2 и 3 % соответственно.

Исходя из вышесказанного можно выделить следующие проблемы, возникающие при привлечении средств частных инвесторов:

1. Низкий уровень социальных гарантий со стороны государства, невысокие доходы населения и низкий уровень сбережений граждан. Люди предпочитают не формировать накопления, а тратить деньги сразу, то есть сбережения граждан не преобразуются в инвестиции.

2. Недостаточная квалификация потенциальных инвесторов. Это ключевая проблема в вопросе инвестиционной активности населения. Недостаточно просто знать о том, какие финансовые инструменты существуют, необходимо знать о том, как они действуют и как с их помощью можно заработать или сохранить средства.

3. Затруднённость использования некоторых методов инвестирования.

4. Недоверие к финансовым институтам.

5. Ориентированность населения России сохранить свои сбережения. Большинство граждан требуют от финансового инструмента получения гарантированного, хотя и небольшого, дохода либо вовсе отказываются от дохода, сокращая тем самым свои риски.

6. Вложение средств в единичный актив. Как уже отмечалось выше, если частные инвесторы в России и инвестируют свободные денежные средства, то, как правило, в один финансовый инструмент[1].

[1] Стратегии распоряжения доходом: посткризисные настроения россиян — URL: http://fomfinance.wordpress.com/2010/08/11/ (Дата обращения: 18.03.2014)



Рисунок 3 — Применение финансовых инструментов жителями г. Орла
Figure 3 — The use of financial instruments by the residents of Orel

Все перечисленные проблемы лишают сферу строительства дополнительных финансовых ресурсов в форме инвестиций частных инвесторов. Изучив данную проблему, проанализировав итоги различных опросов по вопросам финансовой активности населения, назовём следующие необходимые действия для решения возникших проблем:

1) необходимо широкое информирование общественности о существующих вариантах инвестирования, преимуществах и правилах размещения свободных денежных средств через финансовые инструменты, финансовые институты;

2) нужны меры со стороны государства, и сами люди должны осознать собственную ответственность за свою спокойную, обеспеченную жизнь;

3) необходимо сформировать в сознании людей необходимость эффективного распоряжения свободными денежными средствами;

4) нужно стимулировать развитие финансового рынка в сфере строительства;

5) необходимо проводить регулярный мониторинг правоприменительной практики с целью выявления проблемных вопросов развития инвестиционной деятельности частных инвесторов в Российской Федерации и принятия оперативных мер по их устранению[1].

Следует отметить, что инвестиционная активность населения в настоящее время служит важным источником формирования финансовых ресурсов в сфере строительства. И важным инструментом в решении данных проблем может служить механизм, обеспечивающий привлечение частных инвестиционных ресурсов в реализацию инновационных проектов в области малоэтажного строительства.

Механизм, обеспечивающий привлечение частных инвестиционных ресурсов в реализацию инновационных проектов в области малоэтажного строительства приведет к созданию условий, способствующих инвестированию строительной сферы, а также привлечению внешних источников финансирования именно инновационной деятельности. Данный механизм представляет регулируемую систему методов, форм, способов и принципов, а также совокупность регламентированных причин, посредством которых осуществляется привлечение частных инвестиционных ресурсов в реализацию инновационных проектов в области малоэтажного строительства.

Способы создания благоприятных условий для развития инвестиционных процессов в инновационной среде строительных предприятий:

[1] Садкова Ж.А., Городилова А.Ю. Мониторинг инвестиционной активности населения России // Вестник ХГАЭП. — 2011. — № 4— 5. — С. 55 — 56

– создать правовое обеспечение всего комплекса инновационных преобразований;

– преобразовать систему распределительных отношений в сфере малоэтажного жилищного строительства;

– создать систему сильной социальной защиты;

– сформировать сильную финансовую кредитно–денежную систему;

– создать предпосылки ускоренного технического развития инновационного строительного производства на основе использования собственного технического потенциала, импорта высоких технологий;

– разработать стратегию достижения поставленной цели и определить альтернативные стратегии развития частных инвестиций;

– совершенствовать алгоритм привлечения внутренних и внешних инвестиций в экономику малоэтажного жилищного строительства;

– разработать план рекламного сопровождения.

Таким образом, данный процесс характеризуется рисками, нестабильностью и изменчивостью всех структурных элементов, что сопровождается преодолением сопротивления изменениям и устранением различных отклонений.

На развитие инвестиционных процессов в инновационной деятельности сферы строительства оказывают влияние параметры и факторы динамичной внешней среды, а также стратегические установки и результаты деятельности малоэтажного жилищного строительства. Предложенный автором механизм предоставляет лицам, принимающих решения в инвестиционной деятельности в строительной сфере возможность осуществлять поиск очевидных и неочевидных закономерностей.

Данный механизм — это рычаг, посредством которого строительные компании осуществляют регулирующее воздействие на привлечение частных инвестиционных ресурсов. Он включает в себя: причины; факторы, влияющие на развитие инвестиционных процессов; формы создания благоприятных условий для привлечения частных инвестиционных ресурсов; способы создания благоприятных условий для привлечения инвестиций; подходы к созданию благоприятных условий; систему мер организационного, методического, экономического характера, обеспечивающих создание инноваций.

Безусловно, обеспечить привлечение частных инвестиций в российскую экономику поможет принятие закона «Об основах государственно– частного партнерства». Не вызывает сомнений необходимость перехода к политике форсированных инвестиций. Так, для возобновления роста экономики их необходимо увеличивать на 8—10 процентов в год, доведя норму инвестиций до 25 процентов в 2018 и последующих годах. Большенство экспертов отмечают, что источники для такого «агрессивного инвестирования в будущее» есть. В частности, можно заимствовать часть золотовалютных резервов и ресурсов ФНБ (470 млрд долл.) на срок до 5 лет — по 50 млрд. долларов в год. «При такой схеме заимствований неснижаемый остаток золотовалютных резервов будет находиться на уровне свыше 200 млрд долларов. По оценкам экспертов, этого будет достаточно для обеспечения финансовой безопасности страны». Еще один источник — увеличение дефицита бюджета до безопасного уровня 3 процента (как, например, в странах ЕС)[1].

Во многих районах России, за исключением мегаполисов, массовое строительство малоэтажных домов по проектам, отвечающим потребностям современного образа жизни, может стать эффективным средством решения жилищной проблемы населения, в связи с чем на

[1] Руденский И. Обеспечить привлечение частных инвестиций в российскую экономику поможет закон «Об основах государственно-частного партнерства» // Российская газета [Электронный ресурс]. — URL: http://www.rg.ru/2015/03/06/investros.html

современном этапе концепция развития малоэтажного строительства в Российской Федерации постепенно набирает все большие обороты. В условиях финансового кризиса в силу капиталоемкости и долгосрочности жилищных проектов возникшие бюджетные ограничения привели к пересмотру возможностей федерального бюджета, региональных и муниципальных бюджетов по созданию запланированных объектов малоэтажного жилищного строительства[1].

Безусловно, привлечение частных инвесторов к созданию объектов малоэтажного жилищного строительства позволит существенно повысить эффективность их строительства и последующей эксплуатации. Зарубежный опыт убедительно доказывает: участие частного сектора в инфраструктурных проектах приводит к сокращению времени строительства, минимизации совокупных издержек на строительство и эксплуатацию, а также повышению степени удовлетворенности потребителей услуг. Помимо этого преимуществом привлечения частных инвестиций является сокращение расходов со стороны федерального бюджета, бюджетов субъектов Федерации и местных бюджетов, что особенно важно в условиях увеличения нагрузки на бюджеты всех уровней, вызванного мировым финансовым кризисом.

Библиография/References:

1. Казейкин В.С., Баронин С.А., Черных А.Г., Андросов А.Н. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России: монография / Под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. — М: ИНФРА-М, 2011. — 278 с.

2. Кравченко Е.Г. Документационно-информационная модель формирования стратегии развития малоэтажного жилищного строительства (на примере Тюменской области) // Казанская наука. — 2012. — № 6. — С.59 —62.

3. Садкова Ж.А., Городилова А.Ю. Мониторинг инвестиционной активности населения России // Вестник ХГАЭП. — 2011. — № 4–5. — С. 55 —56.

4. Смолина Л.Ф. Механизм привлечения частных инвестиций в ЖКХ в рамках реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» // Новости теплоснабжения. — 2006. — №5 (69).

5. Руденский И. Обеспечить привлечение частных инвестиций в российскую экономику поможет закон «Об основах государственно-частного партнерства» // Российская газета [Электронный ресурс]. — URL: http://**www**.rg.ru/2015/03/06/investros.html

6. Чернов А.В. Государственно-частное партнерство в сфере малоэтажного жилищного строительства [Электронный ресурс] // Законодательство и экономика. — 2010. — № 6. — URL: http://www.center-bereg.ru/k1254.html

1. Kazeikin, V.S., Baronin, S.A., Chernykh, A.G., Androsov, A.N. (2011) Problemnye aspekty razvitiia maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva Rossii [Problematic aspects of the development of low-rise housing construction Russia]: monografiia / Pod obshchei redaktsiei Akademika MAIN V.S. Kazeikina i prof.S.A. Baronina. — M: INFRA-M. — 278 p. (In Russ.)

2. Kravchenko, E.G. (2012) Dokumentatsionno-informatsionnaia model' formirovaniia strategii razvitiia maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva (na primere Tiumenskoi oblasti) [Documentation and information model of the development strategy of low-rise housing construction (in the Tyumen region)] // Kazanskaia nauka [Kazan science]. — № 6. — P.59 —62. (In Russ.)

[1] Чернов А.В. Государственно-частное партнерство в сфере малоэтажного жилищного строительства // Законодательство и экономика. — 2010. — № 6. — URL: http://www.center-bereg.ru/k1254.html

3. Sadkova, Zh.A., Gorodilova, A.Iu. (2011) Monitoring investitsionnoi aktivnosti naseleniia Rossii [Monitoring of investment activity of the population of Russia] // Vestnik KhGAEP. —№ 4–5. —P. 55 —56. (In Russ.)

4. Smolina, L.F. (2006) Mekhanizm privlecheniia chastnykh investitsii v ZhKKh v ramkakh realizatsii Natsional'nogo proekta «Dostupnoe i komfortnoe zhil'e – grazhdanam Rossii» [The mechanism of attraction of private investments in public utilities in the framework of the national project "Affordable and Comfortable Housing – to Russian citizens"] // Novosti teplosnabzheniia [Heating News].—№5 (69).(In Russ.)

5. Rudenskii, I. Obespechit' privlechenie chastnykh investitsii v rossiiskuiu ekonomiku pomozhet zakon «Ob osnovakh gosudarstvenno-chastnogo partnerstva» [Ensure attraction of private investments into the Russian economy will help the law "On the basis of state-private partnership»] // Rossiiskaia gazeta [Russian newspaper] [Elektronnyi resurs]. — URL: http://**www**.rg.ru/2015/03/06/investros.html (In Russ.)

6. Chernov, A.V. (2010) Gosudarstvenno-chastnoe partnerstvo v sfere maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva [Public-private partnership in the field of low-rise housing] [Elektronnyi resurs] // Zakonodatel'stvo i ekonomika. — № 6. — URL: http://www.center-bereg.ru/k1254.html (In Russ.)