

Natalia LEVCHENKO

Platov South-Russian State Polytechnic University (NPI)

smm-nauka@yandex.ru

# Questions of Investment Attractiveness of the Housing and Communal Services

## ABSTRACT

The main goal of the state housing policy is to develop mechanisms which improve housing availability for the various categories of population. Despite the measures which were taken, social-economic conditions of Russia continue to have negative impact on the work of municipal infrastructure. In modern conditions the indicators which reflect change of availability of housing for the population are of prime importance. Ignoring of the problems connected with the housing market promotes economic and social instability, decrease of the rates of economic growth, deterioration of economy structure, decrease of employment and standard of living of population. There is a high necessity to accelerate implementation of reform in a housing and municipal complex in order to solve these problems. Intensification of process of investment attraction to the market of housing and municipal services requires the implementation a complex of interconnected actions which are connected with determination of objective system of tariffs forming. In addition, there is the need to restructure the debts of enterprises and organizations of housing and communal services payments to the budget.

**Key words:** *housing market, housing and communal services, availability of housing, mortgage crediting.*

К числу приоритетных социально-экономических задач относится развитие рынка жилья. В настоящее время определяющей целью процесса реформирования государственной жилищной политики на территории Российской Федерации является разработка механизмов повышения доступности жилья для различных категорий населения (О federalnoy tselevoy programme «Zhilische»), (Natsionalniy proekt «Dostupnoe i komfortnoe zhile»). Так, обеспеченность жильем в регионах РФ практически в два раза ниже минимально допустимой по международным стандартам; в улучшении жилищных условий нуждается около 60% российских семей, а потребность в строительстве жилья составляет 46% от существующего жилищного фонда (Otsenka masshtabov i dinamiki..., 15-23). Кроме того, усугубляют неблагоприятную тенденцию также аварийность и ветхость значительной части имеющегося жилого фонда, а также его несоответствие современным рыночным требованиям. Спрос на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) обратно пропорционален ценам на ЖКУ и прямо пропорционально доходу семьи. Рост благосостояния семей стимулирует спрос на жилье и ЖКУ со стороны каждой семьи и одновременно рост их числа, то есть увеличение спроса на жилье и ЖКУ в масштабе всего населения.

Процесс реформирования в отечественном жилищно-коммунальном комплексе можно соотнести к началу реализации Государственной целевой программы «Жилище» (ФЦП «Жилище») (О federalnoy tselevoy programme «Zhilische»). Однако, несмотря на принимаемые меры, работа коммунальной инфраструктуры протекает достаточно сложно и проблематично. Зачастую договоры на коммунальное обслуживание не обеспечивают минимальных стандартов качества обслуживания. Продолжает увеличиваться износ основных фондов, снижаются надежность и устойчивость систем инженерного обеспечения, отсутствует действенный механизм стимулирования ресурсосбережения. Для решения этих вопросов требуется активизация процесса реформирования жилищно-коммунального комплекса.

В современных условиях игнорирование проблем, связанных с рынком жилья, может способствовать экономической и социальной нестабильности, снижению темпов экономического роста, ухудшению структуры хозяйства, снижению занятости и жизненного уровня населения (Korobko, 2008, 25-29).

Для обновления основных фондов жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) Российской Федерации требуются средства как на новое строительство жилья, так и для коммунальной инфраструктуры. В рамках проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» (Natsionalniy proekt «Dostupnoe i komfortnoe zhile...») на первоначальном этапе предполагалось осуществить государственные инвестиции в размере 212,9 млрд руб., в том числе прямые — 122,9 млрд руб. и государственные гарантии — 90 млрд руб. Однако представляется трудновыполнимым осуществить решение проблемы жилищно-коммунального хозяйства без привлечения внебюджетных источников инвестиций.

В настоящее время 77% жилищного фонда страны находится в частной собственности и большая доля населения ориентируется именно на покупку жилья, что позволяет нам обращать внимание на факторы доступности жилья: в международной практике термин «доступность жилья» означает возможность приобретения жилья потребителем.

Так, основное влияние на доступность жилья оказывают следующие факторы:

- стоимость жилья;
- процентная ставка ипотечного кредита;
- совокупный доход домохозяйства;
- величина налога на недвижимость;
- размер страховых выплат;
- уровень платы за жилищно-коммунальные услуги и т.п.;

Несомненно, доходы населения (Sotsialnoe polozhenie i uroven..., 2006, 292), (Dubynina, 2014, 59-62) являются доминирующим фактором, влияющим на доступность приобретения жилья (табл. 1). Кроме того, рост доходов населения способствует росту платежеспособного спроса на жилье, что в свою очередь увеличивает показатели цен на рынке недвижимости.

Таблица 1.

Реальные располагаемые денежные доходы (в % к соответствующему периоду предыдущего года)  
(Sotsialnoe polozhenie i uroven... 292), (Gosudartvennaya programma Rostovskoy...).

Период	Значение показателя, всего за год	Кварталы			
		1	2	3	4
2002	111,1	109,9	109,5	109,1	115,5
2003	115,0	118,2	115,4	112,9	114,6
2004	110,4	113,0	108,4	109,5	110,8
2005	111,1	105,1	114,1	112,7	111,9
2006	110,0	106,8	113,2	111,4	108,6
2007	112,1	114,6	111,4	112,5	109,9
2008	102,4	107,8	106,1	104,9	93,9
2009	103,0	101,9	103,9	97,4	109,0
2010	105,9	109,2	104,6	106,2	104,3
2011	100,5	99,7	98,9	102,0	101,5
2012	104,6	102,2	104,8	104,5	106,0
2013	103,2	105,6	103,2	102,5	102,6

Однако кроме собственных сбережений, формируемых главным образом за счет доходов, для приобретения жилья домохозяйства могут воспользоваться заемными средствами. К сожалению, низкие доходы основной массы населения и в большинстве случаев монополюльно завышаемая рыночная цена квадратного метра жилья привели к некоторому сокращению объемов строительства. При существующих темпах инфляции (в 2013 г. данный показатель составил 6,45%, что на 2,20% ниже аналогичного показателя 2010 года) (Osnovnyie sotsialno-ekonomicheskie..., 2007, 82-93), (Osnovnyie sotsialno-ekonomicheskie...) лишь небольшая часть потенциальных заемщиков используют накопительные вклады и оставляют свои денежные средства в ожидании ипотечного кредита.

В сложившихся условиях доминирующая задача государства состоит в формировании механизмов дополнительной поддержки жилищно-коммунального хозяйства, а также создании благоприятных условий для привлечения частных инвестиционных ресурсов. Следует отметить, что активизация инвестиционного процесса в сфере жилищно-коммунального хозяйства произойдет лишь в том случае, если данная отрасль будет отличаться конкурентоспособностью на рынке капитала (Buzyirev, & Chekalin, 2011, 34-41). Таким образом, основные усилия целесообразно аккумулировать на развитии доходной базы ЖКХ и снижении инвестиционных рисков, связанных с тарифным регулированием. Следует отметить, что развитие жилищно-коммунального комплекса предусматривает использование товаров и услуг смежных отраслей, что создает благоприятные предпосылки для развития последних.

Основными причинами, ограничивающими приток инвестиционных ресурсов на рынок жилищно-коммунальных услуг, являются:

- отсутствие объективной методики формирования тарифов и высокий инвестиционный риск потери или увеличения срока окупаемости вложенных средств;
- отсутствие гарантий со стороны государства и органов местного самоуправления по исполнению бюджетных обязательств перед ЖКХ;
- неустойчивое финансовое состояние предприятий и организаций ЖКХ;
- отсутствие собственных источников финансирования инвестиций у предприятий и организаций ЖКХ.

На сегодняшний день формируются высокие кредитные риски и высокие процентные ставки при ипотечном кредитовании жилья, несмотря на то, что российское законодательство предусматривает возможность обращения взыскания на предмет ипотеки и удовлетворение требований кредитора в случае невозможности погашения кредита заемщиком.

В современных условиях одновременно при невысоком интересе со стороны инвесторов к жилищно-коммунальному хозяйству и ограниченности бюджетных расходов на финансирование отрасли особую актуальность приобретают внеэкономические методы покрытия дефицита финансовых ресурсов, например, процедура включения в тарифы инвестиционной надбавки. Кроме того, следует с особой осторожностью относиться к применению административных методов привлечения инвестиционного капитала.

В процессе жилищного финансирования можно обозначить два взаимосвязанных компонента: кредитование строительства жилья и кредитование покупки жилья населением. Эти виды финансирования существуют обособленно, поскольку присутствует риск затягивания или незавершения строительства. Финансирование через выпуск ценных бумаг и жилищных сертификатов еще не гарантирует привлечения средств в жилищное строительство, главным образом из-за отсутствия доверия со стороны населения к гарантиям властей, инвестиционных фондов и строительных организаций. Кроме того, процесс выпуска ценных обязательств является достаточно трудоемким и дорогостоящим.

Безусловно, ипотечное кредитование — это определяющий момент активизации процессов воспроизводства жилищного фонда, привлекающий большой объем внебюджетных средств на рынок жилья. Таким образом, содействие развитию рынка ипотечного кредитования, несомненно, значимый шаг в направлении развития жилищной сферы. Однако не менее значимы при этом региональная специфика и осторожность потенциальных инвесторов при реализации конкретных мероприятий.

Главное решение в обеспечении доступности ипотеки лежит все-таки в сфере строительства, при этом особое внимание должно уделяться работающему населению, располагающему средними доходами, накоплениями и уже имеющему жилье в собственности (Osnovnyie sotsialno-ekonomicheskie dohodiy..., 60-61). Существенной проблемой остается и сильная региональная дифференциация доступности жилья, несмотря на наблюдаемую тенденцию сглаживания этих различий.

В настоящее время вызывает справедливые нарекания методика формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги, применяемая на большинстве предприятий и организаций ЖКХ. Именно процесс ценообразования в ЖКХ не только препятствует сокращению объемов затрат, но и выступает в противовесе с экономическими интересами потенциальных инвесторов.

Таким образом, для решения проблемы привлечения инвесторов на рынок жилищно-коммунальных услуг требуется следующий комплекс взаимосвязанных мероприятий:

1. Установление объективной системы формирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги, величина которых должна покрывать текущие затраты и обеспечивать средства на инвестирование, сформированные в виде амортизационного и ремонтного фондов. Помимо этого, тариф должен быть экономически доступным для большинства потребителей (Dubinina, 2014, 60), (Mironova & Domaradskaya, 2013).
2. Необходимо произвести процесс реструктуризации задолженности предприятий и организаций ЖКХ по платежам в бюджет. Учитывая то, что основной причиной роста дебиторской задолженности последних является государственное регулирование отрасли, одним из вариантов является списание задолженности по пеням, процентам и штрафам перед бюджетами всех уровней.
3. Наличие гарантий возврата вложенных средств инвесторов. На сегодняшний момент органы местного самоуправления фактически кредитуют местные бюджеты за счет ЖКХ. Избежать подобной ситуации возможно путем передачи функции по расчету и установлению тарифов специальному регулирующему органу, имеющему независимый статус от администрации местного самоуправления.
4. Кроме того, помимо внешних источников финансирования инвестиций на рынке жилищно-коммунальных услуг, следует обратить внимание на развитие внутренних источников, а именно на гибкую государственную политику амортизации основных средств. Необходимость введения амортизационных льгот в жилищно-коммунальное хозяйство вызвана потребностью в сокращении сроков окупаемости инвестиций.

### References:

1. Buzyrev, V.V. & Chekalin V.S. (2011). *Ekonomika zhilishnoy sfery: uchebnoe posobie dlya studentov vuzov, obuchayuschihya po ekonomicheskim spetsialnostyam* [Economy housing sector: a textbook for university students of economics]. Moscow: «INFRA-M».
2. Dubinina T.G. (2014). Analiz differentsiatsii regionov Rossii po urovnyu sotsialno-ekonomicheskogo razvitiya [Analysis of the differentiation of Russian regions in terms of socio-economic development]. *Voprosy statistiki*, 5, 59-62.
3. *Gosudarstvennaya programma Rostovskoy oblasti «Obespechenie kachestvenny i mizhilishno-kommunalnyimi uslugami naseleniya Rostovskoy oblasti»* [The State Programme of the Rostov region "Providing quality housing and communal services in Rostov Region"]. Retrieved from: [www.donland.ru](http://www.donland.ru)
4. Korobko V.I. (2008). *Ekonomika gorodskogo hozyaystva: Uchebnoe posobie* [Economy of municipal economy: Manual]. Moscow: Izdatelstvo: «Akademiya».
5. Mironova E.A., & Domaradskaya G.V. (2013). Problemy obespecheniya polnoty i dostovernosti statisticheskoy informatsii v sferezhilishno-kommunalnogo kompleksa [Problems of completeness and reliability of statistical information in the field of housing and communal services]. *Voprosy statistiki*, 12, 19-22.
6. Natsionalnyy proekt «Dostupnoe i komfortnoe zhile — grazhdanam Rossii» [The national project "Affordable and Comfortable Housing — to Russian citizens"]. *Spravochno-informatsionnaya sistema «Konsultant Plyus»*. Retrieved from: <http://www.consultant.ru/>
7. O federalnoy tselevoy programme «Zhilische» na 2002-2010 gody. Postanovlenie Pravitelstva RF ot 17 sent. 2001 g. № 675 (s izmeneniyami ot 14 fevralya 2002 g.) [On the federal targeted program "Housing" for 2002-2010 Government Decree of 17 September. 2001 Number 675 (as amended on February 14, 2002)]. *Spravochno-informatsionnaya sistema «Konsultant Plyus»*. Retrieved from: <http://www.consultant.ru/>
8. Osnovnyie sotsialno-ekonomicheskie pokazateli RF za 2002-2006 gg [The main socio-economic indicators of the Russian Federation in 2002-2006]. (2007). *Voprosy statistiki*, 3, 82-93.
9. Otsenka masshtabov i dinamiki izmeneniya platezhesposobnogo sprosa na zhile i ob'emov zhilishnogo stroitelstva v Rossii: kratkoe izlozhenie osnovnyih rezultatov i vyivodov [Assessment of the extent and dynamics of changes in effective demand for housing and the volume of housing construction in Russia: a summary of the main results and conclusions]. *Fond «Institut ekonomiki goroda»*. Retrieved from: <http://www.urbaneeconomics.ru>
10. Realnyie raspolagaemyie denezhnyie dohodyi po Rossiyskoy Federatsii [Real disposable cash income in the Russian Federation]. *Federalnaya sluzhba gosudarstvennoy statistiki*. Retrieved from: <http://www.gks.ru/>
11. Sotsialnoe polozhenie i uroven zhizni naseleniya Rossii, 2006 [Social status and standard of living of the population of Russia]. (2006). *Stat. sb. Rosstat*. Moscow.