

ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

И.А. Саенко, А.А. Пименова

Сибирский федеральный университет

ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ И АНАЛИЗ ФОРМИРУЮЩИХ ЕГО ФАКТОРОВ

Жилищная проблема остается последние годы в центре общественного внимания, и ее решение является приоритетной задачей, как для федеральных, так и для региональных и муниципальных властей. Однако, следует признать, что на современном этапе, не смотря на существенное продвижение вперед, разрешение пресловутого «квартирного вопроса» остается делом далекого будущего. В этой связи актуальным и необходимым является изучение состояния и структуры уже существующего жилого фонда, определение перспектив его развития и факторов, влияющих на его динамику.

По данным филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Красноярскому краю, общая площадь жилищного фонда Красноярского края в 2011 году составляла 64 млн. 749 тыс. кв.м с тенденцией постоянного роста.

На протяжении 2006–2011 гг. динамика ввода жилых площадей в Красноярском крае колебалась от 898,5 до 1 049 тыс.кв.м. В 2007 г. Красноярск стал лидером в РФ по показателю ввода жилья на одного жителя (0,81 кв.м., в среднем по РФ – 0,451 кв.м. на человека). Однако, как следствие мирового кризиса, в 2009 г. за счет всех источников финансирования было введено только 860,6 тыс.кв. метров жилых домов (порядка 7 тыс. квартир), что на 21,9% ниже по сравнению с предшествующим годом. В 2010 г. ситуация начала медленно улучшаться: было введено 967,9 тыс.кв.м. жилья, что на 11,1% выше по сравнению с 2009 г. В Красноярском крае в 2011г. было введено в эксплуатацию жилья в объеме 1 млн. 49 тыс. кв.м., что на 8,6% больше по сравнению с предыдущим годом. Как сообщает региональное Министерство строительства и архитектуры, в результате плановые показатели, установленные Министерством регионального развития РФ для Красноярского края в 2011 году, были перевыполнены на 5%. По данным ведомства, основная доля нового комфортного жилья приходится на краевой центр - 695 тыс. кв. м.

Отметим, что в целом по Красноярскому краю жилищное строительство наиболее активно развивается именно в краевом центре. За 2010 г. введено в эксплуатацию 64 % объектов от общего объема ввода по краю. В городе Красноярске 48% от общего объема ввода жилья составил ввод жилья четырьмя строительными компаниями – ООО Монолитхолдинг, ЗАО «Фирма «Культбытстрой», ООО УСК «Сибиряк», ЗАО «Сибагропромстрой».

Далее следует отметить, что наиболее интенсивно развивается строительство финансируемое за счет частных средств. При этом особо следует обратить внимание на то, что доля жилья возводимого в Красноярском крае на средства краевого и муниципальных бюджетов, остается незначительной и составила в 2010 всего 8,15% от общего объема введенного жилья. И в 2010 г. по сравнению с 2009 наблюдалось снижение объемов финансирования строительства жилья бюджетами всех уровней (с 84,9 тыс.кв.м. до 78,9 тыс.кв.м.).

Важно подчеркнуть, что в таких условиях острой остается проблема обеспеченности населения жильем. Обеспеченность жильем в России не превышает 22,6 кв. м., а в Красноярском крае составляет всего лишь 22, 5 кв. м. на человека, тогда как за рубежом, например в Германии – 40 кв.м., Швеции – 45 кв. м., США – 65 кв. м.. Для того, что бы достичь уровня обеспеченности жильем Европы необходимо увеличить темпы строительства в 2-2,5 раза. При этом в Красноярском крае за последние 3 года темпы строительства увеличились всего лишь в 1,08 - 1,12 раза.

Необходимо признать, что высокий процент горожан, нуждающихся в улучшении своих жилищных условий, износ имеющегося жилого фонда, постоянный приток в Красноярск новых жителей из районов края, – все это обуславливает сохранение на длительную перспективу острой потребности региона в качественном, комфортном, недорогом жилье.

Характеризуя тенденции развития жилого фонда Красноярского края нельзя не отметить развитие индивидуального строительства, которое также испытало на себе последствия финансово-экономического кризиса 2008 г. Жители Красноярского края стали строить меньше индивидуальных домов. В 2010 г. жители края за счет собственных и заемных средств построили 2092 индивидуальных дома общей площадью 235,8 тыс. кв. м. (в 2009 г. — 2597 дома общей площадью 294 тыс. кв. м.). Это 23,9% от общего объема введенного жилья за год (в 2009 г. — 34,2%).

Наибольшее количество жилья было введено в Емельяновском районе — 266 жилых домов (12,7% от общего количества введенных домов), в Минусинске — 207 домов (9,9%), в Курагинском районе — 192 жилых дома (9,2%). В 2010 г. 25,5% общей площади жилых домов, построенных населением, были полностью обеспечены инженерными коммуникациями. Не оборудовано водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением 19,3% построенных жилых домов.

Крайне сложной остается проблема ветхого и аварийного жилья. Согласно сведениям территориального органа федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю, по состоянию на 31.12.2009 г. на территории г. Красноярска общая площадь жилых помещений в многоквартирных жилых домах аварийного и ветхого жилищного фонда составляет 525,36 тыс. кв. м., в том числе аварийного-143,9 тыс. кв. м., ветхого-381,46 тыс. кв. м. Таким образом, аварийными являются более 800 многоквартирных домов, более 1400 – относятся к ветхому жилью. Распределение числа проживающих в ветхих и аварийных многоквартирных жилых домах следующее: в аварийном-0,8 тыс. чел., в ветхом жилищном фонде-17,2 тыс. чел.

В 2008 г. ветхое жилье составляло 359,8 тыс. кв. м, а в 2010 г. – 381,46 тыс. кв. м. Динамика изменения состояния ветхого жилья начиная с 2008 г. отрицательная, количество ветхого жилья увеличилось на 21,88 тыс. кв. м., и это не смотря на то, что в 2010 г. общая площадь капитально отремонтированных жилых домов составила 221,7 тыс. кв. м, из них многоквартирных жилых домов — 209,5 тыс. кв. м (1373 дома). Таким образом, отрицательная динамика состояния ветхого жилья свидетельствует о том, что интенсивность проведения капитального ремонта жилых домов значительно отстает от «старения» домов. Ситуация же с аварийным жильем вообще не меняется. Его количество остается на одном уровне.

Хочется отметить, что 68,4 тыс. кв. м. жилищного фонда имеет износ от 31% до 65%, и, следовательно, через 10 лет тоже перейдет в категорию ветхого.

К концу 2010 г. еще 6856 многоквартирных домов требовали капитального ремонта.

Кроме физической изношенности жилищного фонда в городе присутствует жилищный фонд с морально устаревшими типами домов, к которым относятся дома серии 1-335, 1-439, 1-464, 1-447, 1-528, и включают, в основном, пятиэтажную застройку 50–70-х годов массового строительства. Пятиэтажный жилищный фонд, представленный домами устаревшей серии, составляет практически 60% всего 5-этажного жилищного фонда.

Таким образом, напрашивается вывод о том, что ликвидация аварийного и ветхого жилья, и тем более морально устаревшей застройки, не является приоритетной задачей муниципальных властей.

Далее проведем анализ факторов определяющих состояние жилого фонда.

Потенциал и перспективы развития структуры жилищного фонда Красноярского края находятся в зависимости от следующих факторов:

1. Экономическая ситуация в стране и Красноярском крае.
2. Тенденции демографического развития населения края.

3. Социальная и демографическая политика федеральных и региональных властей.

Важнейшими экономическими факторам являются особенности развития рынка ипотечного кредитования и динамика уровня доходов населения.

На сегодняшний день одним из наиболее приемлемых способов покупки квартиры является ипотечное кредитование. Однако уровень доходов населения является крайне низким, несмотря на то, что с 2006 по 2010 год уровень доходов населения вырос более чем в 1,5 раза, при этом составляет 18 047,0 рублей. Поэтому в настоящее время необходимо скорректировать политику государства в области ипотечного кредитования, в сторону снижения процентных ставок, и повышения вариативности условий предоставления кредитов. Безусловно, принципиально важным является поддержание низкого уровня инфляции, что до сих пор остается невыполненной задачей.

Немаловажным фактором в формировании структуры жилищного фонда играют и демографическое развитие населения края.

Во-первых, необходимо отметить влияние возрастной структуры населения. Так потенциальными покупателями квартир является население в возрасте от 30 до 50 лет, так как они уже имеют стабильный доход, планируют или имеют детей. Следовательно, чем больше таких людей, тем больше квартир будет покупаться, а соответственно и строиться. На 2010 год численность людей в возрасте от 30-50 лет составляла всего 29,5% , то есть всего 30% населения покупают квартиры.

Во-вторых, немало важным фактом является естественный приток населения. То есть, чем больше рождается детей, тем выше потребность в квартирах, а точнее в многокомнатных квартирах. Так начиная с 2006 по 2010 год, численность увеличилась в 1,2раза с 31836 чел до 38 527 чел.

Однако для того, что бы составить общую картину о естественном приросте населения, необходимо определить естественный прирост/убыль. Начиная с 2006 года , в котором убыль составила – 8565 чел, увеличился прирост и уже в 2010 году прирост составил 396 чел.

Особым фактором, влияющим на динамику структуры жилищного фонда Красноярского края, безусловно, является проводимая федеральными и региональными властями социально-демографическая политика. Следует указать, что в 2006 г. доля однокомнатных квартир была выше, чем двухкомнатных, однако, начиная с 2007 г. двухкомнатных квартир стали строить больше, чем однокомнатных. Полагаю, это связано с проводимой политикой государства по стимулированию рождаемости. Это и субсидии, и материальная помощь для предоставления жилья, материнский капитал, который разрешено использовать на улучшение жилищных условий семьи. Отдельно следует упомянуть, что аналогичные социально-демографические программы реализуются на региональном и муниципальном уровне.

Как следствие, спрос на более просторные квартиры вырос, что, соответственно, отразилось и на строительстве жилья. Вместе с тем, нужно отметить, что спрос на трех- и четырехкомнатные квартиры за последние пять лет значительно снизился. Следует признать, что доходы населения городов Красноярского края остаются принципиально ниже уровня стоимости многокомнатных квартир, который к тому же постоянно растет. В результате абсолютное большинство красноярцев не могут и мечтать о покупке трех- четырехкомнатных квартир.

Анализируя факторы, влияющие на динамику жилого фонда Красноярского края, следует признать, что основополагающую роль играет текущая экономическая ситуация, опосредующая уровень доходов населения и, как следствие, динамику совокупного спроса на рынке жилья. Вместе с тем, достаточно важное значение в развитии жилого фонда в последние годы приобрела социально-демографическая политика федеральных властей и региональных властей. Меры по стимулированию рождаемости, вкупе с усилиями по расширению доступности ипотечного кредитования, при всех своих недостатках, приносят свои плоды.

Вместе с тем, следует признать, что сложившаяся в Красноярском крае модель развития жилого фонда хотя и обеспечивает достаточно высокие темпы прироста (по 8-10% в год), но во многом консервирует сложившиеся проблемы. К сожалению, нужно констатировать, что проблема ветхого и аварийного жилья решается крайне медленно. При этом вопрос о грядущем старении жилого фонда, состоящем в основном из зданий советской постройки, решается очень медленно. Также нужно признать, что существующие федеральные и краевые программы по помощи социально необеспеченным слоям населения в приобретении жилья, недостаточно эффективны.

Представляется, что перспективы развития жилого фонда Красноярского края связаны, прежде всего, с развитием частно-государственного партнерства и усилением социальной направленности жилищного строительства. Приоритетными задачами является увеличение объёмов жилищного строительства, развитие массовых типов жилья для основной части населения России и повышение доступности его приобретения различными слоями общества.

И.А. Саенко, А.М. Северьянова

Сибирский федеральный университет

СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ СОХРАНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

В современных условиях проблема сохранения историко-культурного наследия приобрела особую актуальность. Физическое состояние более половины памятников истории и культуры России, находящихся под охраной государства, продолжает ухудшаться и характеризуется как неудовлетворительное.

История охраны культурного наследия России насчитывает более трех веков. Поэтому решение ряда проблем в области охраны объектов старины невозможно без учета опыта прошлых лет. Государство всегда проводило политику по сохранению памятников культуры и истории. Так, с начала XVIII в. во время правления Петра I регулярно принимались императорские указы, постановления и распоряжения органов государственной власти по сохранению российских древностей. Многие из этих распоряжений носили ограниченный характер, в чём сказывалось недостаточное для того времени понимание различных аспектов охраны памятников. Однако, по мере эволюции представлений о целях и задачах сохранения объектов правительственные указы становились более продуманными. Сохранение культурного наследия занимало большое место в деятельности советского правительства. В Декретах СНК «О национализации внешней торговли» (22 апреля 1918 г.), запрещавшего торговлю частным лицам; «О запрещении вывоза и продажи за границу предметов особого художественного и исторического значения» (19 октября 1918 г.); «О регистрации, приеме на учет и охране памятников искусства, старины, находящихся в ведении частных лиц, обществ и учреждений» (5 октября 1918 г.), а также декрета ВЦИК «Об учете и охране памятников искусства, старины и природы» (7 января 1924 г.) была четко обозначена политика советской власти по отношению к культурно-историческому наследию. На основе этих документов была сформирована сеть государственных органов, ведавших сохранением и использованием историко-культурного наследия.

В настоящее время государственная политика в области охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия регулируются Конституцией РФ, документами международного права в области культурного наследия, Основами законодательства РФ о культуре, Федеральным законом от 25.06.02 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - ФЗ-73) и принимаемыми в соответствии с ним законами субъектов РФ. Прочие отношения в области объектов культурного наследия регулируются гражданским и земельным законодательством, законодательством о градостроительной и архитектурной

деятельности, охране окружающей среды, административной и уголовной ответственности и иными разделами законодательства с учетом положений ФЗ-73.

Основными проблемами в сфере сохранения и государственной охраны объектов культурного наследия в городах России являются: высокая степень амортизации объектов; несоответствие условий содержания и использования зданий-памятников современным санитарно-гигиеническим и эксплуатационным требованиям; утрата своеобразия историко-архитектурного облика в связи с интенсивным хозяйственным освоением исторических территорий; процессы естественного старения объектов культурного наследия. Серьезной проблемой в настоящее время стала прочно утвердившаяся в строительной практике тенденция к уничтожению памятников и созданию вместо них более или менее точных копий из современных строительных материалов, что отмечалось в докладе Правительству РФ «Архитектура России. Состояние и перспективы развития», подготовленном Российской академией архитектуры и строительных наук в 2002 г. Данная тенденция противоречит международному праву (Венецианская хартия) и ст. 47 ФЗ-73, в которой воссоздание объектов культурного наследия осуществляется в исключительных случаях при особой значимости объекта, а работы по воссозданию утраченных объектов культурного наследия осуществляются с использованием технологий сохранения объектов культурного наследия. Эта норма не предусматривает снос существующих объектов культурного наследия.

Сведения о состоянии значительной части объектов культурного наследия в Российской Федерации позволяют оценить сложившуюся ситуацию в этой области как критическую. Существует реальная опасность, что в ближайшее время могут быть безвозвратно утрачены многие историко-культурные ценности России. При сокращении средств федерального бюджета, выделяемых на сохранение объектов культурного наследия, в некоторой степени увеличилась доля иных источников финансирования - регионального и местного бюджетов, собственных средств инвесторов (собственников или пользователей), Русской Православной церкви и иных конфессий.

Предлагается несколько вариантов по сохранению памятников культуры и истории: реновация построек с последующим размещением в них обычных социальных, жилых, коммерческих объектов; развитие исторического центра города, в котором следует создавать охранные зоны разного типа (достопримечательные заповедные места, зоны регулирования застройки, зоны вертикальных ограничений и т.д.).

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия требуются значительные финансовые средства, что связано со сложностью ремонтно-реставрационных работ, являющихся комплексом научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных мероприятий, проводимых при консервации, ремонте, реставрации либо приспособлении объектов культурного наследия для современного использования. Недостаток финансирования, наряду с высокой степенью амортизации объектов культурного наследия (большинство зданий имеет амортизационный износ выше 50 %), приводит к возникновению реальной угрозы утраты части памятников истории и культуры.

По экспертным оценкам, средняя стоимость 1 м² реставрационных работ в настоящее время составляет не менее 31 тыс. руб. По данным опроса государственных органов охраны объектов культурного наследия 52 субъектов РФ, общая площадь зданий и сооружений, отнесенных к объектам культурного наследия и требующих реставрации, составляет более 9 млн м². Таким образом, только по этим регионам потребность финансирования реставрационных работ памятников составляет в сумме не менее 290 млрд руб.

На наш взгляд, источникам формирования финансовых средств на обеспечение сохранности объектов культурного наследия могут стать:

1) законодательное определение собственников, способных нести бремя затрат по содержанию объектов культурного наследия;

2) приватизация объектов культурного наследия как способ диверсификации бремени затрат на содержание определенной части объектов культурного наследия; арендная

плата за использование земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия;

4) создание наиболее эффективных механизмов аккумулирования и расходования средств в области государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия.

По расчетам экономистов только передача 1 млн.м² зданий-памятников в частную собственность (при условии выполнения их новыми собственниками охранных обязательств) стимулирует проведение реставрационных работ на этих объектах объемом примерно 2,5-3 млрд руб., активизацию реставрационной отрасли, увеличение производства строительных материалов, создание дополнительно не менее 50 тыс. рабочих мест. При этом общий объем налоговых отчислений в бюджет может составить от 500 млн до 1 млрд руб.

Сохранение памятников, надлежащий уход за ними, позволит сохранить память, сохранить политэтичность, в том числе «русско-ориентированный» потенциал населения, решать более сложные внутренние и внешнеполитические проблемы. Сохранение памятников, надлежащий уход за ними будет способствовать сохранению и укреплению межэтнического равновесия на территории всей страны, увеличит туристическую привлекательность городов и населенных пунктов Российской Федерации.

И.А. Саенко, Р.С. Тутатчиков

Сибирский федеральный университет

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОПТИМИЗАЦИОННЫХ МОДЕЛЕЙ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ СТРУКТУРЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Структура капитала – это соотношение собственных и заемных средств в источниках финансирования.

Управление структурой капитала представляет собой поиск оптимального соотношения собственных и заемных ресурсов, при котором достигается минимальная цена капитала и максимальная экономическая эффективность инвестиционного проекта (рыночная стоимость компании). Из этого следует определение оптимальной структуры капитала как соотношения собственных и заемных ресурсов, обеспечивающего наиболее эффективную пропорциональность между уровнем чистой прибыли и уровнем финансовой устойчивости инвестиционного проекта, что гарантирует наименьшую стоимость капитала и наибольший экономический эффект инвестиций.

Определение наиболее эффективной структуры капитала является важнейшим вопросом теории структуры капитала. Однако в академической литературе до сих пор нет единой теории выбора оптимальной структуры капитала.

Теория структуры капитала Модильяни и Миллера, лауреатов Нобелевской премии по экономике, первоначально предполагала, что стоимость любого предприятия определяется исключительно его будущими доходами и, следовательно, не зависит от структуры его капитала, от соотношения в нем собственных и заемных средств. Она основывалась на концепции идеальных рынков капитала. В дальнейшем учет влияния налога на прибыль согласно этой теории привел к выводу о том, что стоимость акций предприятия должна непрерывно возрастать по мере роста доли заемного капитала.

Введение в модель такого фактора, как издержки финансовых затруднений предприятия ввиду неблагоприятной структуры капитала, позволит установить, что экономия за счет снижения налоговых выплат обеспечивает повышение стоимости предприятия по мере увеличения доли займов в его капитале лишь до определенных пределов. Начиная с некоторого момента при увеличении доли заемного капитала стоимость предприятия начинает снижаться, поскольку экономия на налогах перекрывается ростом затрат вследствие слишком рискованной структуры источников средств — слишком большой долей заемных средств.

В своей модели Модильяни и Миллер предполагали следующие допущения:

- 1) на рынке капитала отсутствуют транзакционные издержки;
- 2) нет издержек банкротства;
- 3) компании находятся в одном классе рисковых компаний;
- 4) налоги на прибыль - единственный вид налогообложения;
- 5) все денежные потоки постоянны и бесконечны во времени;
- 6) руководители (менеджеры) компании максимизируют собственный капитал компании.

Предположения об отсутствии издержек банкротства критичны – изменение данной предпосылки изменяет выводы модели.

Выше перечисленные условия наиболее характерны управляющим компаниям, сдающим недвижимость в аренду.

Рассмотрим инвестиционный проект управляющей компании, для осуществления которого используются только лишь собственные средства. Будем предполагать, что посленалоговые денежные потоки владельцам привлеченного для осуществления данного проекта собственного капитала постоянны и бесконечны во времени. Тогда, стоимость такого инвестиционного проекта составит:

$$V_c = \frac{ЧП}{r}, \quad (1)$$

где $ЧП$ - ожидаемое значение бесконечных посленалоговых денежных потоков, r - ставка дисконтирования для компании финансируемой исключительно с помощью собственных средств и идентичного с данным инвестиционным проектом риска. Или, что тоже самое:

$$V_d = \frac{ОП \times (1 - \beta)}{r}, \quad (2)$$

где $ОП$ - операционная прибыль, β - ставка налога на прибыль.

Предположим теперь, что для осуществления идентичного проекта компания использует в своей деятельности как собственные, так и заемные средства, тогда денежные потоки владельцам собственного капитала составят:

$$(ОП - k_d \times ЗК) \times (1 - \beta), \quad (3)$$

где $k_d \times ЗК$ - выплаты по заемным средствам (k_d – ставка процента по заемным средствам, $ЗК$ – заемный капитал). При этом, как и ранее, мы предположили, что на каждом шаге компанией производится полное восстановление выбывших основных фондов для поддержания дохода на одном уровне. Следовательно, общий денежный поток владельцам собственных и заемных средств компании составит:

$$(ОП - k_d \times ЗК) \times (1 - \beta) + k_d \times ЗК = ОП \times (1 - \beta) + k_d \times \beta \times ЗК, \quad (4)$$

Дисконтирование первого слагаемого аналогично предыдущему случаю и, как было показано, стоимость инвестиционного проекта с идентичным риском, генерирующего такие же денежные потоки составит:

$$V_d = \frac{ОП \times (1 - \beta)}{r}. \quad (5)$$

Второе слагаемое необходимо дисконтировать по ставке процента k_d , так как дополнительные потоки налоговой защиты представляют собой надежный источник денежных средств для компании. Таким образом, общая стоимость инвестиционного проекта:

$$V_{c+z} = V_d + \beta k_d \times ЗК / k_d = \frac{ОП \times (1 - \beta)}{r} + \beta \times ЗК. \quad (6)$$

Данное утверждение и есть вариант скорректированной модели Модильяни и Миллера: стоимость компании, использующей заемный капитал, равна стоимости компании, не использующей заемный капитал, увеличенной на величину налогового щита равного производству суммы долга на ставку налогообложения.

Заемный капитал (ЗК) в формуле 6 представим в виде $дЗК \times I$, где дЗК – доля заемного капитала в общей структуре инвестиций, I – объем инвестиций в проект. Тогда формула примет вид:

$$V_{c+з} = \frac{оп \times (1-\beta)}{r} + \beta \times дЗК \times I. \quad (7)$$

Проанализировав формулы 6 и 7, делаем следующий вывод – с ростом заемного капитала, стоимость компании, рассчитанная доходным методом, увеличивается до бесконечности за счет налогового щита ($\beta \times ЗК$).

Это является главным недостатком модели Модельяни-Миллера. Для усовершенствования модели введем ограничения:

1) характеризующие издержки банкротства при значении чистой прибыли менее выплат по заемным средствам.

2) характеризующие рост процента ставки по кредиту пропорционально увеличению доли заемного капитала, связанному с рисками кредитования заемщиком финансово неустойчивой компании.

На данном этапе возможно применение оптимизационной модели для расчета оптимального значения дЗК средствами MS Office Excel, которую можно отнести к классу задач, базирующихся на задачах математического программирования и, в общем виде, имеющих следующий структурный вид:

$$\begin{aligned} f &= \sum_{j=1}^n c_j x_j \rightarrow \max (\min) \\ \sum_{j=1}^n a_{ij} x_j &\leq b_i \quad (i = \overline{1, l}; \quad l \leq l \leq p \leq m) \\ \sum_{j=1}^n a_{ij} x_j &\geq b_i \quad (i = \overline{l+1, p}; \quad l \leq p \leq m) \\ \sum_{j=1}^n a_{ij} x_j &= b_i \quad (i = \overline{p+1, m}) \\ x_j &\geq 0 \quad (j = \overline{1, k}, \quad k \leq n), \end{aligned}$$

Учитывая экономическую постановку проблемы и структурную модель, составим конкретную числовую модель (исходные данные в задаче приняты условно):

Инвестиции на приобретение объекта недвижимости в базисном году – 20 млн. руб., ставка дисконтирования компании аналога, использующей собственный капитал – 18%, действительный валовой доход 10 млн. руб., операционные расходы – 7 млн. руб., ставка налога на прибыль 20%, ставка процента по долгосрочным займам изменяется с 12% при дЗК → 0 и до 17% при дЗК → 1.

Целевая функция:

$$f = \frac{(10 - 7) \times (1 - 0,2)}{0,18} + 0,2 \times дЗК \times 20 = 13,3 + 4 \times дЗК \rightarrow \max,$$

Ограничения:

$$оп \times (1 - \beta) \geq k_d \times дЗК \times I, \quad k_d \times дЗК \leq \frac{оп \times (1-\beta)}{I} = \frac{(10-7) \times (1-0,2)}{20} = 0,12,$$

Подставим k_d из ограничения №2:

$$0,12 \times дЗК + 0,05 \times дЗК^2 \leq 0,12$$

$$k_d = k_1 + дЗК \times (k_2 - k_1) / (дЗК_2 - дЗК_1) = 0,12 + дЗК \times (0,17 - 0,12) =$$

$$= 0,12 + 0,05 \text{ дЗК} \geq 0,12,$$

$$k_d = 0,12 + 0,05 \text{ дЗК} \leq 0,17,$$

$$0 \leq \text{дЗК} \leq 1$$

Расчет системы неравенств был проведен в программе MS Office Excel 2010 при помощи функции поиск решений нелинейных задач методом ОПГ, который показал, что максимальная стоимость компании обеспечена при доле заемного капитала 36%.

Рассмотрим чистый дисконтированный доход (*Net Present Value*) инвестиционного проекта, в реализации которого используют как собственные, так и заемные средства. При этом, все предпосылки, описанные ранее, должны выполняться и чистый дисконтированный доход (NPV) инвестиционного проекта определяется по формуле:

$$NPV = -I + \frac{(1-\beta) \times \text{оп}}{r} + \beta \times \text{дЗК} \times I, \quad (8)$$

Очевидно, что при стремлении функции к максимуму ($NPV \rightarrow \max$) динамические показатели экономической эффективности инвестиционного проекта будут максимальны.

Решаем поставленную задачу, используя следующую целевую функцию:

$$f = -20 + \frac{(10-7) \times (1-0,2)}{0,18} + 0,2 \times \text{дЗК} \times 20 = -6,66 + 4 \times \text{дЗК} \rightarrow \max,$$

Ограничения:

$$\text{оп} \times (1-\beta) \geq k_d \times \text{дЗК} \times I, \quad k_d \times \text{дЗК} \leq \frac{\text{оп} \times (1-\beta)}{I} = \frac{(10-7) \times (1-0,2)}{20} = 0,12,$$

Подставим k_d из ограничения №2:

$$0,12 \times \text{дЗК} + 0,05 \times \text{дЗК}^2 \leq 0,12$$

$$k_d = k_1 + \text{дЗК} \times (k_2 - k_1) / (\text{дЗК}_2 - \text{дЗК}_1) = 0,12 + \text{дЗК} \times (0,17 - 0,12) =$$

$$= 0,12 + 0,05 \text{ дЗК} \geq 0,12,$$

$$k_d = 0,12 + 0,05 \text{ дЗК} \leq 0,17,$$

$$0 \leq \text{дЗК} \leq 1$$

Расчет системы неравенств, проведенный также с использованием программы MS Office Excel 2010 при помощи функции поиск решений нелинейных задач методом ОПГ, показал, что максимальный экономический эффект инвестиционного проекта обеспечен также при доле заемного капитала 36%.

Таким образом, проведенные расчеты дали одинаковый результат, и, следовательно, для данного условного примера доля заемного капитала в размере 36 % определена верно. Дальнейшие исследования по этой теме перспективны в виду того, что оптимизация структуры капитала позволяет в полной мере использовать резервы повышения эффективности инвестиционных проектов, проводить расчеты с целью диверсификации рисков и составления оптимальных портфелей инвестиций, что в целом способствует повышению эффективности финансового менеджмента действующих компаний.

А.Ш. Низамова, Ш.М. Туишев

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ (НА ПРИМЕРЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН)

Требования строительного комплекса к промышленности строительных материалов основаны на необходимости своевременного обеспечения потребности капитального строительства в качественных, экологически чистых, современных по дизайну видах про-

дукции, отвечающих по ассортименту и потребностям платежеспособному спросу фирм и различных слоев населения. Поэтому данная статья посвящена вопросам эффективного, экономичного и экологичного возведения зданий, прежде всего жилищного назначения, при высоком уровне его качественных характеристик, что в частности предполагает внедрение новой техники и технологий проектирования, выявление и использование резервов экономии затрат.

В нашей статье предлагаем исследовать инновации в сфере производства каркасных перекрытий, предварительно рассмотрев наиболее популярные технологии в Республике Татарстан. Материалы таблицы 1 наглядно демонстрируют шесть наиболее востребованных в республике каркасных перекрытий и их основные технико-экономические показатели.

Таблица 1

Технико-экономические показатели перекрытия

Наименование каркаса	Приведённая толщина перекрытия, см	Расход стали на 1 м ² перекрытия, кг/м ²	Доля монолитного бетона в перекрытии, %
Монолитный	20,0	23,0	100,0
Каркас «САРЭТ»	17,0	9,8	62,5
Каркас «КУБ»	16,0	17,8	13,4
Каркас «РАДИУС»	14,0	11,4	33,0
Серия 1.020-1/83	14,7	10,2	-
«Казань-21век»	14,2	8,8	7,2

Как видно из таблицы 1, инновационная технология «Казань-XXIв.» лидирует по всем показателям, таким образом, оставаясь наиболее экономичной по техническим характеристикам. Тем не менее, для полноценного анализа инновационного продукта, предлагаем ознакомиться с аналоговыми продуктами и рассчитать прямые затраты, связанные со строительством 1 кв.м. жилья по каждому виду каркасного перекрытия (табл.2).

1) Технология строительства зданий с монолитным каркасом: монтаж опалубки по контурам будущего конструктивного элемента: стены или колонны. При этом сама опалубка либо становится частью конструктивного элемента здания – несъемная опалубка (в виде фанерных или деревянных форм), либо опалубка демонтируемая – съемная опалубка (в виде готовых металлических форм).

2) Связевый каркас межвидового применения серии 1.020-1/83, имеет значительный недостаток: при высокой скорости монтажа ограничены планировочные возможности. Кроме того, каркас не обладает достаточной жёсткостью, поэтому необходима установка диафрагм жёсткости.

3) Каркас «КУБ» с безбалочными перекрытиями, выполненное из сплошных железобетонных квадратных плит с последующим замоноличиванием стыков между ними. Данная каркасная система предполагает фиксированную сетку колонн, её изменение приводит к появлению новых типоразмеров и оснастки. Кроме того, небольшая высота несущих элементов перекрытия приводит к значительному расходу металла (17,8 кг/м²) и снижает жёсткость здания [4,С.57].

4) Сборно-монолитный каркас (далее - СМК) многоэтажного здания «РАДИУС», включающий сборные железобетонные колонны с отверстиями и плиты перекрытия с замоноличенными стыками. Монолитный ригель выполнен без предварительного напряжения, что ограничивает размеры пролётов, а, следовательно, и планировочные возможности.

5) СМК «САРЭТ», состоящий из сборных колонн с проёмами в уровне перекрытий, сборных предварительно-напряжённых ригелей с вырезами-углублениями в опорной зоне и сборных предварительно-напряжённых сплошных плит. Ригели и плиты имеют выпуски арматуры. Кроме того плиты играют роль несъёмной опалубки.

6) СМК «КАЗАНЬ-XXI век» отличается от известных аналогов тем, что: железобетонные колонны имеют разные формы поперечного сечения – квадратную, прямоуголь-

ную и угловую с сохранением базового размера ядра сечения и фиксированным количеством арматурных стержней в пределах базового ядра, что позволяет повысить несущую способность колонн и при этом спрятать тело колонны в конструкцию стены с сохранением однотипности узлов сопряжения элементов каркаса независимо от сечения колонны [1]; ригели перекрытия на верхней грани опорной части имеют прямоугольные штрабы для укладки монтажной опорной арматуры, что повышает жёсткость каркаса на стадии монтажа и надёжность а процессе эксплуатации; торцы колонн в зоне их стыковки выполнены в виде штепсельного соединения, но для сохранения однотипности стыка колонн различной формы поперечного сечения организовано ядро сечения.

Поэтому говоря об эффективности сборно-монолитного каркаса не стоит забывать и о стоимости строительства 1 кв.м. жилья, которая определяется совокупностью затрат на производство. Наиболее экономично сборно-монолитный каркас выглядит в сравнении с другими популярными видами, уступая лишь по срокам строительства крупно - панельному домостроению (далее - КПД), что не может являться существенным недостатком (табл.2.).

Таблица 2

Прямые затраты на строительство 1 кв.м. жилья различными способами (в %)

Показатели	Дом КПД	Кирпичный дом	Дом с монолитным каркасом	Дом со сборно-монолитным каркасом
Стоимость материалов	100	92	80	73
Заработная плата	88	100	85	82
Содержание машин и механизмов	100	95	98	87
Сроки строительства	80	100	92	85
Общая стоимость строительства	95	100	85	70

Рассмотренная инновация направлена на создание новой гибкой несущей конструктивной каркасной системы, обеспечивающей возможность свободной планировки с одновременным снижением материалоемкости и трудозатрат при монтаже (до 24-х этажей), повышением сборной конструкции (доля монолитного бетона от 7,2%) и увеличением жёсткости здания, в том числе для сейсмических районов. В республике данный каркас производится на заводах ЖБИ, ЖБК; таким образом, освежив ассортимент и увеличив прибыль, необходимую для нормального функционирования заводов с большими мощностями.

Библиографический список

1. Мустафин И.И., Гаранин В.Н. Сборно- монолитный каркас многоэтажного здания «Казань 1000» Сайт «Железобетонные каркасы»- <http://www.beton-karkas.ru/index.php/component/content/article/60/779--q-1000q>
 2. Казас М.М. Экономика промышленности строительных материалов и конструкций: Учебное пособие.-М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004г.-320 с.
- Дорфман А. Э., Левонтин Л.Н. Проектирование безбалочных бескапитальных перекрытий. М.: Стройиздат, 1975 г.; Казанский ГипроНИИавиапром

В.И. Кирко, Л.М. Фаткулина-Яськова

Сибирский Федеральный университет

ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТОВ ПОСЕЛЕНИЙ СЕВЕРА

Северные территории играют важную роль в экономике страны. На них сосредоточен основной ресурсный и производственный потенциал добычи полезных ископаемых. В то же время промышленное освоение северных территорий негативно влияет на традици-

онное природопользование малочисленных народов, которое в большой степени зависит от состояния окружающей среды.

С 2010 года Сибирский федеральный университет, благодаря финансовой поддержке Федеральной целевой программы «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России, а также Красноярскому краевому фонду поддержки научной и научно-технической деятельности начал осуществление Проекта «Разработка механизмов вовлечения коренных народов Севера Красноярского края в инновационные социально-экономические процессы» с участием федерального образовательного учреждения (на примере Сибирского федерального университета).

Базой для исследований в данной программе были выбраны поселки Эвенкии и Таймыра, на примере пос. Носок (Таймыр) можно показать общее техническое состояние поселений севера.

Пос. Носок - локальное проживание преимущественно ненцев (прописано 1200 человек, примерно половина практически постоянно находятся в тундре и ведут кочевой образ жизни), занимающихся рыбной ловлей и охотой. Поселок расположен за полярным кругом в Таймырском Долгано-Ненецком районе Красноярского края на берегу протоки Ушакова в устье реки Енисей.

Для определения оценки технического состояния был обследован весь жилой фонд поселка Носок и даны общие заключения визуального и инструментального осмотра:

- 45% жилого фонда поселка, находится в ветхом, аварийном состоянии. Это в основном дома, строившиеся в 1950-70х годах. Степень износа основных конструкций превышает 50-60%.

- 35% жилья находится в ограниченно работоспособном состоянии. Это дома построенные в 1980-е годы. Степень износа составляет 30-40%.

- 16% жилых зданий с трудом отвечают требованиям категории работоспособного состояния, при их степени износа до 30%.

- 2% от жилого фонда приходится на здания с исправным состоянием и новые незаконченные объекты соответственно.

Основные выявленные дефекты и нарушения:

- полное замачивание конструкций фундаментов и пола; сырость в техподполье (нарушение гидроизоляции, повреждения отмосток и несоблюдение требований вентилирования). Последнее приводит к поражению древесины деструктивной гнилью, неравномерной осадке и искривлению дома;

- сильный износ (50% и более) несущих и ограждающих конструкций, состояние которых оценивается как недопустимое или аварийное;

- примененные строительные материалы и изделия, не отвечают требованиям действующих норм и правил (теплотехнические параметры, санитарно-эпидемиологические и противопожарные требования);

Рекомендации, которые можно дать в этом случае:

- полная замена большей части жилых объектов;
- ремонт, утепление, усиление или замена конструкций, находящихся в ограниченно-работоспособном состоянии;

- выполнение работ по новому строительству домов или их реконструкция должна выполняться специализированными организациями.

Осмотр, проведенный в ходе работы, показал, что конструкции существующих объектов исчерпали свои несущие и эксплуатационные качества. Необходимо проведение работ по их замене или усилению. Ограждающие конструкции не удовлетворяют требованиям по теплотехники, что приводит к промерзанию стен и углов зданий. Строительство новых домов ведется не по технологии, в результате чего все объекты нуждаются в ремонтных работах.

При проектировании и строительстве новых объектов, необходимо учитывать особенности площадки строительства, пожелания местных жителей и заключения, полученные в

результате обследования конструкций существующих зданий и сооружений. В этом случае, объекты нового строительства будут отвечать предъявляемым требованиям на протяжении всего срока службы.

Е.А. Чевская, Э.А. Неб, А.А. Рыбина, Д.Д. Чевская

Братский государственный университет

МИРОВОЙ ОПЫТ И ОСОБЕННОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ВЛОЖЕНИЙ В СФЕРУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Понятия «инвестиции» и «инвестирование» слишком широкие, чтобы можно было дать им единственное и исчерпывающее определение. В различных разделах экономической науки и разных областях практической деятельности, их содержание имеет свои особенности.

Единого мнения ученых-экономистов относительно исторического происхождения этих терминов также не существует. Одни считают, что понятие «инвестиции» происходит от английского слова «investments», что означает «капиталовложения», другие уверены, что слово «инвестиция» произошло от латинского *investire* – облачать [1].

С течением времени слово инвестиция пополнилось целым рядом новых значений и стало употребляться в различных сферах деятельности, а одно из значений - долгосрочное вложение капитала в какое-либо предприятие - в силу массовости стало общеупотребительным. Именно с таким значением это слово и появилось в нашем языке, определяя смысл и значение остальных однокоренных слов. В частности, инвестиции в строительство – это вложения капитала в оборотные и основные фонды предприятий, осуществляющих строительную деятельность. Понятие «инвестирование» же, в общем смысле, можно охарактеризовать как отказ от использования доходов на текущее потребление в пользу капиталообразования и ожидаемого расширения потребления в будущем.

Так инвестирование в строительство объектов недвижимости позволяет достичь одновременное решение финансовых, производственных и социальных задач развития современного общества.

Проблема обеспечения жильём характерна для всех стран без исключения. Так, в России в 2003-м году лишь для 11% населения была выдержана норма в 17–18 м² жилья на человека, в это же время за рубежом аналогичный процент жителей имел на душу населения 30-35 м² жилья. При этом, по доле привлекаемых инвестиций в строительный комплекс Россия стоит на 11-м месте, имея в общем объеме финансирования 25 % денежных средств, выделяемых из местных бюджетов, и 75 % от индивидуальных застройщиков. Большая доля инвестиционных вложений приходится на объекты жилой недвижимости [2].

Рассматривая мировой опыт обеспечения населения жильем следует отметить, что ряд факторов (политических, экономических, правовых и др.) позволил сформировать технологию инвестирования средств в жилищную сферу, которая основывается на трех принципах: контрактные сбережения, ипотечное кредитование и государственная поддержка. Конкретные механизмы реализации этих моделей весьма индивидуальны для каждой отдельно взятой страны [3].

Модель контрактных сбережений - это разновидность депозитной модели, предполагающая привлечение специализированными институтами на договорной (контрактной) основе долгосрочных жилищных сбережений граждан и предоставление вкладчикам жилищных ипотечных кредитов. Реализация данной модели осуществляется различными способами: работает в режиме полностью замкнутого цикла финансовых потоков (строительные сберегательные кассы в Германии), относительно закрытого типа (строительные общества в Великобритании), в форме специальных жилищно - накопительных программ (во Франции) и полностью открытого типа (ссудо-сберегательные ассоциации в США) [4].

В течение нескольких столетий своего развития система строительных сберегательных касс доказала свою эффективность в решении важных социально-экономических за-

дач, таких как решение жилищной проблемы, стабилизация финансовой системы и экономики страны в целом. Строительные общества послужили основой развития массовой ипотеки и исходной точкой быстрой эволюции жилищных финансов во многих странах. Таким образом, опыт европейских стран подтверждает важнейшую роль строительных обществ в становлении эффективной системы жилищного кредитования [5].

Свою эффективность в решении важных социально-экономических задач в жилищной сфере в течение нескольких столетий своего развития доказала и *система ипотечного кредитования*. Особенностью этой модели является выдача займа финансовым учреждением под залог недвижимого имущества. Важное место в системе жилищного ипотечного кредитования также отводится вопросу выбора его инструментов. Под инструментами ипотечного кредитования понимается механизм расчета платежей заемщика по кредиту, включающий способы погашения основного долга и уплаты процентов по кредиту. Инструменты ипотечного кредитования определяют форму организации денежного потока по долгосрочному ипотечному кредиту [6]. Основная задача инструментов - увязать интересы кредитора и заемщика. Краткая характеристика инструментов ипотечного кредитования представлена в таблице 1, составленной по данным [6].

Таблица 1

Краткая характеристика инструментов ипотечного кредитования

Вид кредита		Отличительная особенность
Кредит с постоянными выплатами	Аннуитетный ипотечный кредит	Заемщик ежемесячно выплачивает равные суммы, часть которых идет на погашение кредита, часть – на уплату начисленных за месяц процентов
Кредит с переменными выплатами	Кредит с переменной процентной ставкой	Изменение процентной ставки, в зависимости от изменения ситуации на финансовом рынке. В целях защиты инструментов банка установлены максимальный и минимальный уровень процентной ставки.
	Кредит с фиксированной выплатой основной суммы долга	Заемщик осуществляет равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга, а проценты начисляются на оставшуюся часть долга и вносятся в составе общего платежа. Величина ежемесячного платежа изменяется в сторону уменьшения.
	Кредит с «шаровым» платежом	В течение нескольких первых месяцев или лет основная сумма либо вообще не погашается, либо погашается лишь малая ее часть. Затем наступает срок выплаты всего остатка. Разновидностями такого рода кредитов являются кредиты, предполагающие: - в течение кредитного периода выплату только процентов, а в конце срока «шаровой» платеж в счет погашения долга; - частичную амортизацию кредита с итоговым «шаровым» платежом, то есть в течение кредитного срока уплачиваются проценты и частично погашается основной долг, а в конце срока вносится оставшаяся часть долга; - замораживание процентных выплат до конца срока кредита, по окончании срока выплачивается вся сумма кредита и начисленный сложный процент.
	Кредит с индексацией долга	Особенностью этого вида кредита является корректировка непогашенной суммы долга на основе выбранного индекса, в качестве которого берутся различные показатели, зависящие от экономической ситуации в стране. Такой инструмент позволяет производить погашение кредита одинаковыми платежами в реальных суммах при изменении номинальных величин платежей.
	Кредит с двойной индексацией	Позволяет более равномерно распределить риски между заемщиком и кредитором посредством использования для корректировки непогашенной суммы долга двух видов индексов: - платежи индексируются по какому-либо показателю дохода, обеспечивая тем самым возвратность кредита и его доступность; - номинальный непогашенный остаток кредита индексируется по индексу, отражающему уровень инфляции (стоимости потребительской корзины и другие макроэкономические показатели.), что позволяет защитить реальную стоимость капитала кредитора.

В практике ипотечного кредитования принято различать три основные модели: расширенно-открытую (американскую); сбалансированно автономную (немецкую); и усеченно-открытую (английскую, испанскую и французскую, итальянскую).

Американская модель ориентирована, прежде всего, на стандартные финансовые продукты – закладные, ценные бумаги и недвижимость. По этой модели приобретается готовое жилье, при этом покупатель оплачивает, как правило, лишь незначительную часть его стоимости наличными, оставшуюся же сумму – заемными деньгами специализированного ипотечного банка, которые выдаются под залог приобретаемой недвижимости. Возврат этого кредита осуществляется в течение 15-30 лет. После того как банк выдал кредиты, он формирует ипотечный пул, т.е. совокупность выданных закладных. Используя посредничество крупнейших фирм, государство выступает гарантом по ценным бумагам ипотеки. Ценные бумаги (закладные) продаются инвестору, который получает по ним постоянный небольшой доход.

Германская модель значительно отличается от американской. Основное расхождение основано на отношении европейцев к недвижимости как к единичному, неповторимому товару. Это приводит к тому, что каждая закладная осложнена множеством подробностей и не поддается унификации, чем ограничивается вторичный рынок закладных. Никто не будет быстро принимать решение о покупке ценной бумаги, условия реализации которой в каждом конкретном случае различны. Следовательно, для поддержания баланса активов и пассивов немецкие ссудные компании и банки вынуждены активно выступать в качестве эмитентов собственных ценных бумаг и формировать достаточно большой уставной фонд, что в американской модели не обязательно.

Наиболее простой и одновременно наименее совершенной моделью ипотечного кредитования следует считать модель, которую условно можно назвать "усеченно-открытой". Она в основном замыкается в рамках первичного рынка закладных. Совокупная заявка всех клиентов банка на ипотечные ссуды может обеспечиваться банком из произвольных источников, в том числе за счет собственных капиталов, а процентная ставка зависит от общего состояния кредитно-финансового рынка в стране. Простота в организации ипотечного кредитования привела к ее широкому распространению во всем мире – как в развивающихся странах, так и в развитых, таких как Англия, Франция, Испания, Италия. [4]

Мировой опыт внедрения в систему массового инвестирования средств в жилищную сферу модели ипотечного кредитования доказывает, что развитие ипотечного бизнеса позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики, а также оказывает положительное влияние на преодоление социальной нестабильности. Таким образом, ипотечное кредитование может выступать наиболее значимым и существенным фактором экономического и социального развития любой страны.

Основной формой *государственной поддержки* участников рынка инвестиционных вложений являются государственные гарантии, обеспечивающие защиту инвестора от полных потерь. Формами государственной гарантии могут быть либо страхование кредитных рисков, либо адресная финансовая помощь гражданам при приобретении жилья.

Наиболее отрегулированной представляется система социальной поддержки заемщиков в Германии. Вкладчики стройсберкасс получают ежегодные премии за свои сбережения (до 10% к накопленной сумме). После получения жилищного кредита государство использует прямые денежные дотации при погашении процентов (например, гашение части кредита при рождении в семье заемщика ребёнка). Применяются и непрямые (налоговые льготы) формы помощи заемщику, что характерно так же и для ряда других стран, в которых государство субсидирует процентные ставки по кредитам, исходя из целевых государственных и муниципальных программ [2].

Таким образом, в большинстве зарубежных стран в вопросе инвестирования в жилищное строительство государство выполняет вспомогательную функцию. Это выражается через установление общих правил, обеспечивающих эффективность взаимодействия всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым

или косвенным образом использует бюджетные средства для привлечения дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и оказания содействия гражданам в приобретении жилья.

Таким образом, изучение исторического опыта создания системы устойчивого и эффективного инвестирования средств в жилищную сферу, в особенности ипотечного кредитования, позволяет не только понимать основные правовые и экономические стороны вопроса, но и учитывать последовательность ее формирования, а также факторы влияния экономических условий внешней среды на систему.

Особого внимания заслуживает тот факт, что весь мировой опыт становления системы ипотечного кредитования происходил в кризисных условиях - временах, весьма не отличающихся экономической стабильностью. Это обстоятельство позволяет рассматривать процесс создания системы ипотечного кредитования как меру, способствующую стабилизации экономики страны, которая происходит за счет привлечения инвестиций в реальный сектор экономики и укрепления финансового рынка.

Библиографический список

1. Шарп У., Александер Г., Бейли Дж. Инвестиции / пер. с англ. - М.: ИНФРА-М, 1997. - 1024 с.
2. Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование» №1-2 июнь 2003 г.
3. Рахман И.А. Инвестиционно-строительная деятельность: зарубежный опыт/ Строительный бизнес, №2, 2002 г.
4. Журнал «Недвижимость и ипотека», декабрь 2004 г.
5. Сайт союза строителей Воронежской области www.soyuzstroy.ru
6. Косарева, Н.Б. Методические рекомендации по организации и порядку осуществления программ ипотечного жилищного кредитования [Текст] / Н.Б. Косарева. – М.: Институт экономики города, 2002. - с. 44-45.