

На правах рукописи  
УДК 330.322.214(470.12)  
ББК 65.9(2Рос-4Вол)-56

**КОЛЬЕВ Александр Анатольевич**

**АКТИВИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ  
В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РЕГИОНА**

(на примере Вологодской области)

Специальность 08.00.05 - экономика и управление народным хозяйством

Область исследования - управление инновациями

и инвестиционной деятельностью

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

Вологда – 2005

Работа выполнена в Вологодском научно-координационном центре  
Центрального экономико-математического института Российской  
академии наук

Научный руководитель доктор экономических наук, профессор,  
Пахолков Николай Александрович

Официальные оппоненты доктор экономических наук, профессор  
Агапова Татьяна Николаевна

кандидат экономических наук, доцент  
Губанова Елена Сергеевна

Ведущая организация ГОУ ВПО Череповецкий государственный  
университет

Защита состоится «24» июня 2005 г. в 14 часов на заседании  
диссертационного совета К 220.009.01 в ФГОУ ВПО «Вологодская  
государственная молочнохозяйственная академия имени Н.В. Верещагина»  
по адресу: 160555, г. Вологда, п. Молочное, ул. Шмидта, д. 2.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГОУ ВПО ВГМХА  
имени Н.В. Верещагина

Автореферат разослан «22» июня 2005 г.

Ученый секретарь диссертационного совета

кандидат экономических наук, доцент  Ю.А. Жаравина

## **1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**Актуальность темы исследования.** Развитие жилищного строительства является одной из важнейших задач для региональных органов власти, поскольку это позволяет увеличить налоговые поступления в бюджет, расширить налогооблагаемую базу, удовлетворить потребности населения в качественном, технологически и технически современном жилье, а главное повысить уровень жизни граждан. Однако инвестиционный кризис прошедшего десятилетия в стране привел к сокращению государственных капитальных вложений в строительную сферу и уменьшению ежегодного ввода в действие жилых домов. Кроме того, опережающий рост цен по сравнению с ростом доходов обусловили снижение покупательной способности населения на рынке жилья. Оценка его инвестиционных возможностей как основного потребителя на рынке жилья показывает, что подавляющая часть граждан России самостоятельно решить жилищную проблему не может.

Существующие в настоящее время схемы инвестирования жилищного строительства являются недостаточно эффективными и привлекательными для инвесторов. Развитие ипотеки сдерживается отсутствием долгосрочных ресурсов у банков и неразвитой институциональной структурой финансового рынка. Кроме того, используемые на данный момент схемы ипотечного кредитования рассчитаны на достаточно состоятельную категорию граждан. Участие в долевом строительстве для большинства населения является дорогим и рискованным способом улучшить свои жилищные условия. Региональные жилищные программы ограничены дефицитом бюджетных средств. В сложившихся условиях необходимо совершенствовать существующие и развивать другие методы привлечения инвестиций в жилищное строительство, в частности, целевые жилищные займы и систему ссудо-сберегательных касс. Все это определяет актуальность

выбранной темы исследования.

**Степень изученности проблемы.** Проблемам инвестиционной деятельности в жилищном строительстве посвящены работы Бочарова В.В., Бузырева В.В., Золотарева И.И., Полякова В.Г. и др. Развитие ипотечного кредитования в России подробно описывается в трудах Лимаренко В.И., Печатниковой С.М. Косаревой Н.Б., в зарубежных странах – в работах Батлера С.Б., Ордуэй Н., Страйка Р., Фридмана Д. Отдельные аспекты использования жилищных облигаций и ссудо-сберегательных технологий, как методов инвестирования в жилищное строительство, рассматриваются Намсараевой Е., Овсянниковой Т.Ю., Давлетшиным М.Б., Давлетшиной И.М., Лопатиным В.А. Однако вопросам разработки накопительных схем для активизации процесса привлечения инвестиций в жилищное строительство на региональном уровне уделено недостаточно внимания.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертации является разработка и обоснование мероприятий по активизации процесса инвестирования в жилищное строительство региона.

В соответствии с поставленной целью в работе решаются следующие задачи:

- анализ особенностей инвестиционной деятельности в жилищном строительстве;
- исследование основных методов привлечения инвестиций в жилищную сферу, зарубежного и отечественного опыта в этой области;
- анализ состояния жилищного строительства в регионе;
- оценка инвестиционных возможностей населения на региональном рынке жилья;
- формирование направлений повышения инвестиционной активности в жилищной сфере;
- определение путей совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования;

- выявление перспективных форм инвестирования в жилищное строительство.

**Объектом исследования** является процесс привлечения инвестиций в жилищное строительство.

**Предметом исследования** выступает совокупность теоретических, методических и практических вопросов активизации процесса инвестирования жилищного строительства.

**Теоретической и методологической основой** исследования послужили труды зарубежных и отечественных ученых-экономистов, представляющих различные направления экономической науки; законодательные акты Президента и Правительства РФ, постановления региональных органов государственной власти.

Методология исследования базировалась на экономической теории, выработанной отечественной и зарубежной наукой. В качестве методов исследования использовались:

1. Системный подход к изучению проблем привлечения инвестиций в жилищное строительство.
2. Обобщение и научный анализ теоретических и прикладных разработок, затрагивающих вопросы инвестирования в жилищную сферу.
3. Различные методы экономико-статистического содержания.

**Информационной базой** являются отчеты по научным работам, семинарам и конференциям, данные Государственного комитета статистики Российской Федерации, Вологодского областного комитета статистики, результаты оценки независимых информационных служб и экспертов в области жилой недвижимости.

**Научная новизна** выполненного исследования состоит в разработке теоретических, методических и практических положений по активизации процесса инвестирования жилищного строительства в регионе в условиях проводимой в стране жилищной реформы.

К основным результатам, определяющим научную новизну диссертационной работы, относятся следующие:

- разработка направлений повышения инвестиционной активности в жилищной сфере;
- формирование комплекса мероприятий по совершенствованию системы ипотечного жилищного кредитования;
- определение путей повышения инвестиционной привлекательности целевых жилищных займов как перспективной формы инвестирования в жилищную сферу региона;
- разработка механизма функционирования ссудо-сберегательной кассы, позволяющего улучшить свои жилищные условия различным категориям граждан и привлечь дополнительные инвестиции в развитие жилищного строительства.

**Практическая значимость** работы заключается в возможности использования разработанных автором предложений и рекомендаций региональными органами управления и строительными предприятиями при разработке мероприятий по активизации процессов привлечения инвестиций в жилищное строительство, в частности, дальнейшего развития ипотечного кредитования, использования целевых жилищных займов как перспективной формы инвестирования в строительство, формирования ссудо-сберегательных касс. Разработанные положения по вопросам активизации инвестиционной деятельности в жилищном строительстве используются в ООО «Фонд строительства жилья» (справка о внедрении).

**Апробация работы.** Основные положения и результаты работы докладывались и обсуждались на международной научно-практической конференции «Макроэкономические проблемы современного общества (федеральный и региональный аспекты)» (Пенза, декабрь 2004 г.); всероссийских научно-технических конференциях «Вузовская наука – региону» (Вологда, февраль 2004 г. и февраль 2005 г.); региональных научных конференциях

молодых ученых и специалистов в области экономики «Проблемы повышения научно-технического потенциала региона» (Вологда, ноябрь 2003 г. и декабрь 2004 г.).

По теме диссертации опубликовано восемь печатных работ общим объемом 3 п.л., в т.ч. 2,4 п.л. лично автора.

**Объем и структура исследования.** Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, перечня использованной литературы, включающего 157 наименований, 8 приложений. Работа изложена на 189 страницах машинописного текста, содержит 23 таблицы и 23 рисунка.

**Во введении** обоснована актуальность темы, сформулированы цель и задачи исследования, определены объект и предмет изучения, изложена научная новизна, практическая ценность и апробация результатов работы.

**В первой главе** «Теоретические основы процесса инвестирования в жилищное строительство» рассмотрены особенности инвестиционной деятельности в жилищном строительстве, раскрыты основные методы инвестирования в жилищную сферу, изучен отечественный и зарубежный опыт привлечения инвестиций в жилищное строительство.

**Во второй главе** «Экономические аспекты развития жилищного строительства в Вологодской области» проанализировано современное состояние жилищного строительства в регионе, произведена оценка инвестиционных возможностей населения на региональном рынке жилья, выявлены и обоснованы направления повышения инвестиционной активности в жилищной сфере.

**В третьей главе** «Активизация процесса инвестирования в жилищное строительство в регионе» предложен ряд направлений по совершенствованию системы ипотечного жилищного кредитования, определены пути повышения инвестиционной привлекательности целевых жилищных займов, разработан механизм функционирования ссудо-сберегательной кассы,

позволяющий улучшить свои жилищные условия различным категориям граждан.

*В заключении сформулированы основные выводы и предложения по результатам исследования.*

## **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

**1. Инвестиционная привлекательность жилищного сектора определяется особенностями строительства, как сферы производственной деятельности и особенностями недвижимости, как товара на рынке жилья.**

Жилищное строительство как отрасль капитального строительства характеризуются рядом признаков, таких как капиталоемкость, материалоемкость, длительность производственного цикла, прочная привязанность производства одного объекта к конкретному участку земли, заказное ведение работ и др. Продуктами инвестиционной деятельности в строительстве являются вновь построенные или реконструированные объекты недвижимости, поэтому жилье обладает характеристиками, общими для всех объектов недвижимого имущества:

- конечная продукция является объектом длительного (до 100 и более лет) срока эксплуатации;
- продукция жилищного строительства имеет большое социальное значение, что обуславливает высокие требования (проектные, технические, экологические) на всех этапах ее производства;
- уникальность (нет одинаковых объектов недвижимости);
- возможность положительного, либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;



- территориальные особенности (изменение территориальных предпочтений может повысить стоимость недвижимости);
- целевое назначение;
- отечественное жилищное строительство, в отличие от стран Европы, ориентировано на многоэтажное домостроение, а не на индивидуальные жилые дома коттеджного типа, возведение которых под силу лишь небольшой экономической группе населения.

Таким образом, жилье является специфическим товаром, обладающим особыми свойствами, которые определяют его место среди других возможностей для вложения капитала (табл. 1).

Таблица 1

**Анализ факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность  
продукции жилищного строительства**

Стимулирующие факторы	Сдерживающие факторы
Длительный период эксплуатации готовой продукции	Длительность срока окупаемости инвестиций
Жилье является способом сохранения капитала при ситуации в стране, характеризующейся кризисной экономикой	Для получения значительной суммы дохода от вложений требуется большая сумма капиталовложений
Величина спроса на жилье (покупку и аренду) не подвержена большим колебаниям и чаще всего для нее характерна тенденция к росту, что является причиной роста стоимости жилья	Доходность от вложений в жилье может быть ниже, чем в другие объекты инвестиционной деятельности
Квартира является одним из наиболее предпочтительных объектов залога при получении кредитов	Регистрация прав на жилье и сделок с ним сопряжена с множеством формальных процедур
Жилье может выступать в качестве источника дополнительного дохода для собственника в случае сдачи в аренду	Ликвидность готового товара на рынке с целью получения наличных денег ниже, чем другого имущества (автомобилей, и др.)
Жилье гораздо меньше подвержено моральному и физическому износу, по сравнению с объектами движимого имущества	Капитальный ремонт требует гораздо больших затрат, чем объекты движимого имущества
Жилой объект практически всегда привязан к определенному участку земли, что служит причиной значительного удорожания одинаковых по всем прочим параметрам объектов в случае престижности района расположения, стоимость земли в котором характеризуется тенденцией к росту и причиной более низкой рыночной цены в обратной ситуации	

Несмотря на наличие ряда сдерживающих факторов, продукция жилищного строительства является одним из наиболее привлекательных товаров на рынке реальных инвестиций. Инвестиции в жилищное строительство представляют собой долгосрочные вложения в материально-

вещественное производство, связанные с производством продукции, характеризующейся высокой социальной значимостью и способностью приносить определенный доход инвестору.

**2. В условиях сокращения государственных капитальных вложений в жилищное строительство главным источником инвестирования могут стать сбережения населения, для аккумуляции которых необходимо создание доступных для граждан инвестиционных схем приобретения жилья.**

В переходном к рыночным отношениям периоде в России произошли радикальные перемены в системе финансирования жилищного строительства, а именно изменение пропорций между его реальными источниками инвестирования. Так, в дореформенный период в Вологодской области ввод жилых домов осуществлялся в основном за счет государственных капитальных вложений (82% в 1987 г.). В период реформ произошло значительное сокращение средств, выделяемых на строительство жилья из бюджетов всех уровней. Доля бюджетных средств в 2003 г. в общем объеме ввода жилья составляла всего 2% (табл. 2).

Таблица 2

**Изменение структуры ввода общей площади жилых домов по источникам финансирования (%)**

Источники финансирования	Годы					
	1993	1995	2000	2001	2002	2003
Бюджетные средства	46,0	13,8	7,0	6,8	6,4	2,0
Средства предприятий, направляемые на строительство жилья	43,9	65,2	54,7	54,9	55,0	57,9
Жилищно-строительные кооперативы	5,5	14,6	6,9	9,7	1,7	5,7
Индивидуальные застройщики	4,6	6,4	31,4	28,6	36,9	34,4

В настоящее время основным фактором, лимитирующим строительство жилья, служит ограниченность финансовых ресурсов, так как существующие источники инвестирования (средства частных инвесторов, финансово-кредитных учреждений) не компенсируют падения государственных капитальных вложений в развитие жилищного фонда. В сложившихся ус-

ловиях средства населения могут выступить главным источником инвестирования в жилищное строительство. Для этого есть определенные предпосылки, основные из которых следующие:

- наличие сбережений у населения (19,3 % доходов в 2003 г. в области граждане не тратили на текущие нужды, а накапливали);
- данные опроса, прошедшего в области в декабре 2002 г., показали, что среди различных вариантов вложения сбережений 66,1% ответивших респондентов выделяют вложения в жилищную сферу;
- расходы населения на покупку недвижимости в 2003 г. по сравнению с 1999 г. возросли в 12,8 раз.

Однако инвестиционная активность населения ограничена рядом факторов. К их числу можно отнести низкий уровень доходов у большинства граждан и преобладание в сберегательных настроениях преимущественно текущих расходов, направленных на удовлетворение собственных нужд. Кроме того, сопоставление данных проведенного опроса и средней стоимости жилья в области позволяют сделать вывод о недоступности жилья для основной части населения. Среднемесячный фактический доход на одного члена семьи в 2003 г. составил в среднем по области 3948 руб. при средней стоимости 1 кв. м жилья на первичном рынке 14 620 руб., а на вторичном – 12 479 руб. Кроме того, за период 1996-2003 гг. реально располагаемые денежные доходы населения возросли только в 1,3 раза, в то время как цены на жилье на первичном рынке – в 6,3 раза, а на вторичном – в 8,1 раза.

По нашим расчетам для средней вологодской семьи, состоящей из трех человек, имеющей средние доходы, период накопления денежных ресурсов для приобретения новой однокомнатной квартиры составит 10 лет, а четырехкомнатной – 26 лет. При условии инвестирования средств на накопительном этапе в доходные активы этот период сокращается соответственно до 7 и 13 лет. Даже при наличии у семьи со средними доходами ка-

кого-то жилья, намерение увеличить его размеры может быть реализовано не ранее, чем через 4-5 лет. Причем период накопления постоянно увеличивается, поскольку цены на квартиры все время растут. Так, в конце 2003 г. средняя цена за один кв. м жилья составила 15 тыс. руб., а в январе 2004 г. – 17 тыс. руб. При таком росте цен на недвижимость, опережающим рост доходов населения, период накопления средств для приобретения жилья увеличится как минимум в полтора раза. Следует отметить, что мы проводили расчеты для семьи со средним достатком, когда в 2003 г. 63% населения области имели денежные доходы ниже среднего уровня. Очевидно, что без финансовой поддержки большая часть граждан оказывается на рынке жилья практически неплатежеспособной. В сложившихся условиях следует совершенствовать существующие и применять другие схемы привлечения инвестиций в жилищную сферу.

### **3. Генеральными направлениями повышения инвестиционной активности в жилищной сфере региона и страны в целом являются стимулирование спроса и предложения на рынке жилья.**

Одно из приоритетных направлений государственной политики – повышение инвестиционной активности в жилищной сфере, поскольку жилищное строительство благодаря мультипликативному эффекту способствует развитию других отраслей народного хозяйства и росту экономики страны в целом. В России в условиях перехода к рыночным отношениям создание эффективного жилищного сектора возможно лишь при сбалансированном стимулировании спроса и предложения на рынке жилья (рис. 1).

Сбалансированная государственная политика, направленная на стимулирование застройщиков и покупателей на рынке жилья, обеспечит приток инвестиций в жилищное строительство, увеличит объемы ввода в действие домов и повысит доступность жилья для населения.



**Рис. 1. Направления активизации процесса привлечения инвестиций в жилищное строительство**

Условные обозначения: *жирным курсивом* обозначены направления, преимущественно находящиеся в компетенции федеральных органов власти; *курсивом* – в компетенции региональных органов власти; обычным шрифтом – в компетенции всех уровней власти.

**4. Развитие ипотечного кредитования, как основного метода инвестирования в жилищное строительство региона, сдерживается рядом серьезных проблем и предполагает необходимость выявления направлений его совершенствования.**

В зарубежных странах ипотечное кредитование является важнейшим механизмом привлечения инвестиций в жилищное строительство и основным способом решения проблемы доступного жилья для населения. Для рядовых граждан ипотека обладает рядом весомых преимуществ:

- возможность для заемщика сразу стать собственником жилья, выплачивая его стоимость в рассрочку;
- получение налоговых льгот по кредиту;
- отсутствие необходимости залога другого имущества заемщика (обеспечением по кредиту становится сама приобретаемая квартира) и др.

В США на долю ипотеки приходится более 90% всех сделок, связанных с покупкой жилья. Российский рынок ипотечного кредитования пока еще недостаточно развит. По оценке Всемирного банка, данный сегмент рынка составляет менее 0,1% ВВП, в то время как средний показатель по Европе находится на уровне 39%. Следует отметить, что до недавнего времени основным сдерживающим фактором развития системы ипотечного кредитования было отсутствие соответствующего законодательного обеспечения. В настоящее время нормативно-правовая база, обеспечивающая развитие системы ипотечного кредитования, на федеральном уровне в основном сформирована. Вместе с тем массовое распространение ипотечного кредитования в регионе и в стране в целом сдерживается рядом серьезных проблем, таких как:

- большой размер первоначального взноса и высокая стоимость кредитных ресурсов;

➤ неразвитая институциональная структура финансового рынка и вторичного рынка закладных, отсутствие долгосрочных денежных средств у кредитных организаций;

➤ научная и экономическая непроработанность на государственном уровне возможных стартовых моделей и сценариев развития ипотеки и др.

Перечисленные проблемы требуют совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования (рис. 2).



**Рис. 2. Направления совершенствования системы ипотечного жилищного кредитования**

На первоначальном этапе развития ипотеки целевые средства регионального и местных бюджетов могут выступить в качестве катализатора процесса формирования внебюджетных источников финансирования жилищных программ, стать генератором налоговых поступлений в результате направления в реальный сектор экономики денежных потоков граждан, предприятий и организаций, решающих жилищную проблему своих ра-

ботников. В дальнейшем при задействовании рыночных механизмов рефинансирования ипотечных кредитов государству следует сосредоточиться на выполнении контрольных функций и поддержке малообеспеченных категорий населения.

**5. Перспективными формами привлечения инвестиций в жилищное строительство могут стать целевые жилищные займы и судосберегательные кассы, которые позволят привлечь дополнительные финансовые ресурсы в экономику региона.**

Одной из перспективных форм инвестирования в строительство жилья могут стать целевые жилищные займы, осуществляемые региональными (местными) органами власти или предприятиями путем выпуска жилищных облигаций. Данная схема дает инвесторам ряд дополнительных преимуществ по сравнению с другими схемами инвестирования в строительство:

- имеется возможность для постепенного накопления средств на квартиру в течение длительного срока;
- осуществляется индексация инвестированных средств через изменение котировок облигаций, привязанных к себестоимости строительства жилой площади;
- при продаже облигаций жилищных займов физические лица освобождаются от уплаты подоходного налога и НДС и др.

Основные проблемы развития жилищных облигаций представлены в табл. 3.

*Таблица 3*

<b>Проблемы, препятствующие развитию целевых жилищных займов</b>	
✓	несовершенство нормативно-правового обеспечения;
✓	недостаточная развитость рынка ценных бумаг;
✓	низкая ликвидность и доходность жилищных облигаций;
✓	значительные издержки эмитента по выпуску и обслуживанию облигаций;
✓	недостаточность гарантий в обеспечение займов.



В настоящее время в связи с происходящим улучшением наполнения доходной части регионального бюджета следует вернуться к развитию системы жилищных облигаций. Основные направления повышения инвестиционной привлекательности жилищных займов представлены на рис. 3.

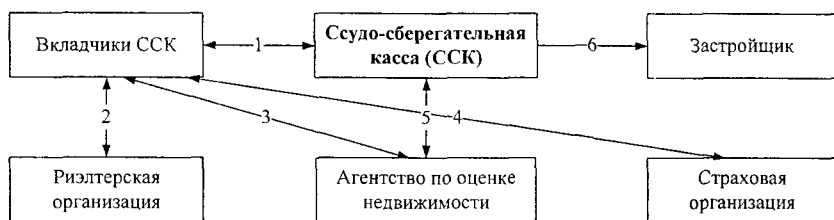


**Рис. 3. Направления повышения инвестиционной привлекательности жилищных займов**

Объединение в одном финансовом механизме инструментов регионального (муниципального) жилищного займа и ипотечного кредитования может обеспечить значительный приток инвестиций в жилищное строительство, что не только позволит решить одну из наиболее острых социально-экономических проблем – жилищную проблему, но и активизирует рынок жилья, строительный рынок, сопряженные отрасли, и, в конечном счете, станет ступенькой к устойчивому экономическому росту экономики региона.

Ссудо-сберегательные учреждения являются еще одной перспективной формой привлечения средств населения в жилищное строительство.

Отличительной особенностью данных схем становится использование для финансирования денежных средств, которые целенаправленно накапливаются будущими заемщиками на счетах целевых жилищных сбережений в специализированных кредитных организациях – ссудо-сберегательных кассах (ССК). Основные субъекты, участвующие в ссудо-сберегательной схеме представлены на рис. 4.



**Рис. 4. Основные субъекты, участвующие в ссудо-сберегательной схеме**

*Условные обозначения:*

1 – размещение денежных средств вкладчиком ССК и предоставление ему ипотечного кредита по окончании срока накопления; 2 – поиск объекта недвижимости риэлтерской организацией на первичном или вторичном рынке жилья; 3 – оценка закладываемой квартиры агентством по оценке недвижимости; 4 – страхование объекта недвижимости, титула и трудоспособности заемщика; 5 – оформление сделки по купле-продаже квартиры, продажа старой квартиры; 6 – возможное направление средств на жилищное строительство.

В ссудо-сберегательной схеме граждане проходят, как правило, три основных этапа участия: накопление сбережений, их распределение и собственно кредитование. На этапе сбережений вкладчик заключает контракт с кассой на определенную сумму и ежемесячно вносит установленные в контракте суммы на свой счет. Проценты по вкладу начисляет касса, которые фиксируются на весь срок контракта и обычно бывают несколько ниже рыночных процентов. Этап распределения наступает, когда накопленная сумма достигает 40-50% договорной суммы и выдержан минимальный срок накопления (обычно 3-5 лет). На этой стадии определяется очередность вкладчиков при распределении жилищных ссуд, которая зависит от меры участия данного вкладчика в общем портфеле ресурсов ССК. На эта-

пе кредитования вкладчик становится заемщиком. Фиксированный процент за кредит устанавливается ниже рыночного процента, но выше размеров процентных ставок, выплачиваемых ССК по вкладам – жилищным сбережениям граждан. Погашение кредита производится равными долями по удобному для заемщика графику.

По нашим расчетам потенциальными участниками системы ССК являются граждане с доходами выше среднеобластного уровня порядка 7500 тыс. руб. – 10,7% от желающих улучшить свои жилищные условия или 84 тыс. человек. Воспользоваться же услугами существующей в области программы ипотечного кредитования могут себе позволить достаточно состоятельные люди с месячными доходами выше 9000 тыс. руб. Это всего 4,5% от числа граждан, желающих приобрести жилье или 35,3 тыс. человек, что в 2,4 раза меньше, чем в ССК.

Значимым представляется социальный эффект от запуска механизма ссудо-сберегательных займов. Решение жилищной проблемы значительной части населения ведет к увеличению числа собственников в обществе. Кроме того, развитие строительного комплекса будет способствовать развитию смежных с ним отраслей экономики. При этом будет наблюдаться увеличение числа рабочих мест и снижение социальной напряженности в обществе. В конечном итоге это повысит социально-экономический уровень жизни граждан, что является главной целью развития региона и страны в целом.

Для эффективной работы в России системы ссудо-сберегательных касс необходимо создать следующие условия:

- 1) ссудо-сберегательные кассы должны быть законодательно определены в качестве специализированных кредитных организаций;
- 2) государственная финансовая поддержка наименее обеспеченных участников (молодых семей, бюджетников) ссудо-сберегательных касс в виде выплат одноразовых субсидий;

3) обязательным условием являются **государственные гарантии возвратности** средств по вкладам физических лиц в ССК;

4) долгосрочные жилищные накопления граждан в системе ССК должны быть надежно защищены от инфляционного обесценивания. Это может достигаться различными способами: индексацией суммы накопления; начислением процентов, соответствующих уровню инфляции; учета вкладов в условно натуральных единицах (квадратных метрах); поддержанием валютного эквивалента;

5) подотчетность и подконтрольность Центральному Банку РФ. Для обеспечения успешного функционирования системы ссудо-сберегательных касс необходимо законодательно установить меры контроля и ограничения их деятельности.

Система жилищных сбережений в достаточной мере соответствует сложившимся в государстве политическим и макроэкономическим условиям, а также традициям, интересам и возможностям широких слоев населения и должна рассматриваться, как одно из перспективных направлений развития региональной системы жилищного ипотечного кредитования. В связи с этим, необходимо оказывать всемерную поддержку развитию систем ССК. При этом предполагается, что данная система может быть совмещена с большинством моделей ипотечного жилищного кредитования.

## **ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

1. В диссертационном исследовании установлено, что на процесс инвестирования в жилищное строительство влияют две группы факторов. Первая связана с особенностями строительства, как сферы производственной деятельности. В этой связи инвестиции в жилищное строительство представляют собой долгосрочные вложения в материально-вещественное производство (реальные инвестиции). Вторая определяется особенностями

недвижимости как товара на рынке жилья. В этом случае покупка и продажа жилья как инвестиционного товара, характеризующегося высокой социальной значимостью и способностью приносить определенный доход инвестору, осуществляется на первичном и вторичном рынках жилья.

2. Анализ жилищного строительства в Вологодской области показал, что за годы экономических преобразований данная сфера оказалась в трудном состоянии. Снижение государственных капитальных вложений привело к уменьшению объемов жилищного строительства и повышению ветхости и аварийности жилищного фонда. Кроме того, экономический кризис в стране обусловил снижение уровня доходов населения и повышение стоимости строительства жилья. Для выхода жилищной сферы из кризиса необходима аккумуляция всех возможных источников инвестирования и главного из них – средств населения. Однако оценка инвестиционных возможностей граждан на региональном рынке жилья показала, что большая часть населения самостоятельно не может улучшить свои жилищные условия. В этой связи необходима разработка доступных для населения инвестиционных схем.

3. Приоритетными направлениями повышения инвестиционной активности в жилищной сфере региона, по мнению автора, являются стимулирование предложения и спроса на рынке жилья. Задача региональных органов власти в первом случае состоит в нормативно-правовом регулировании деятельности застройщиков и создании организационно-экономических условий для развития жилищного строительства. Важную роль государственные органы власти должны сыграть и в стимулировании спроса на рынке жилья путем совершенствования существующей системы ипотечного кредитования и применению других инвестиционных схем.

4. Автором выявлены проблемы существующей в регионе системы ипотечного жилищного кредитования и предложены пути ее совершенствования. В ходе исследования установлено, что на начальном этапе разви-

тия ипотеки необходима активная финансовая поддержка со стороны государства. В дальнейшем, когда в действие вступят экономические механизмы, делающие ипотечную систему самодостаточной, региональным органам власти целесообразно сосредоточиться на контрольных функциях и поддержке малообеспеченных категорий граждан. Диссертантом рекомендуется также комбинировать существующую ипотечную модель с накопительными схемами кредитования – ссудо-сберегательными кассами и жилищными займами.

5. В качестве перспективных форм привлечения инвестиций в жилищное строительство региона предложены целевые жилищные займы и ссудо-сберегательные кассы. Для развития данных механизмов на федеральном и региональном уровне необходимо создать соответствующую нормативно-правовую базу и обеспечить их государственную поддержку. Предложенные финансовые инструменты позволят гражданам улучшить свои жилищные условия и привлечь дополнительные финансовые ресурсы, которые могут быть использованы для дальнейшего развития системы ипотечного жилищного кредитования.

**Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах:**

1. Кольев А.А. Формирование механизмов привлечения инвестиций в жилищное строительство муниципального образования // В сб. «Молодые ученые – экономике». – Вып. 4. – Вологда: ВНКЦ ЦЭМИ РАН, 2004. – С. 47-55. – 0,5 п.л.

2. Кольев А.А. Инвестиционные возможности населения на вологодском рынке жилья // Экономические и социальные перемены в регионе: Инф. бюллетень. – Вып. 25. – Вологда: ВНКЦ ЦЭМИ РАН, 2004. – С. 103-106. – 0,3 п.л.

3. Кольев А.А. Целевые жилищные займы // Экономические и социальные перемены в регионе: Инф. бюллетень. – Вып. 26. – Вологда: ВНКЦ ЦЭМИ РАН, 2004. – С. 64-66. – 0,3 п.л.

4. Кольев А.А., Сулейманов А.А. Развитие ипотечного кредитования в Вологодской области // В сб. международной научно-технической конференции, посвященной 75-летию АГТУ. Т.2. – Архангельск: АГТУ, 2004. – С. 139-141. – 0,2 п.л. (0,1 п.л. автора).

5. Кольев А.А. Направления совершенствования системы финансирования жилищного строительства // В сб. «Макроэкономические проблемы современного общества (федеральный и региональный аспекты)» - Пенза: РИО ПГСХА, 2004. – С.84-87. – 0,2 п.л.

6. Кольев А.А. Привлечение средств населения в жилищное строительство региона // В сб. «Экономические исследования молодых ученых». – 2004. – Вып. 4. – С. 74-78. – 0,3 п.л.

7. Пахолков Н.А., Кольев А.А., Сулейманов Р.Н. Оценка источников финансирования жилищного строительства в Вологодской области // Экономика Северо-Запада: проблемы и перспективы развития. – 2004. - №3. – С. 95-101. – 0,7 п.л. (0,2 автора).

8. Кольев А.А. Перспективный способ инвестирования жилищного строительства // Экономические и социальные перемены в регионе: Инф. бюллетень. – 2005. – Вып. 28. – С. 42-46. – 0,6 п.л.