



Электронное научное издание  
«Ученые заметки ТОГУ»  
2013, Том 4, № 4, С. 99 – 104

Свидетельство  
Эл № ФС 77-39676 от 05.05.2010  
<http://ejournal.khstu.ru/>  
[ejournal@khstu.ru](mailto:ejournal@khstu.ru)

УДК 658(571.62)

© 2013 г. **Н. В. Воронина**

(Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск)

## **АНАЛИЗ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ**

В статье рассмотрены различные формы финансирования жилищного строительства. Выявлены их достоинства и недостатки. Определены приоритетные источники финансирования жилищного строительства в Хабаровском крае.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, источники финансирования, целевые программы финансирования.

**N. V. Voronina**

## **ANALYSIS SOURCE OF HOUSING FINANCE IN THE KHABAROVSK TERRITORY**

The article deals with various forms of housing finance. Identified their strengths and weaknesses. Identified priority sources of housing finance in the Khabarovsk Territory.

**Keywords:** housing, sources of funding, earmarked funding.

В настоящее время разнообразные формы финансирования жилищного строительства в различных регионах России получили большее или меньшее распространение, уровень которого зависит от сложившихся там традиций и степени вмешательства региональных властей в распределение на рынке жилья. Несмотря на довольно большое количество вариаций, формы финансовой поддержки данного сектора экономики определяются механизмом рефинансирования и источниками финансирования.

В настоящее время существует несколько источников финансирования жилищного строительства. В большинстве развитых государств основным источником финансирования жилищного строительства являются ипотечные кредиты и ипотечные ценные бумаги. Благодаря подобным займам, строительные компании могут изыскать необходимые средства для жилищного строительства, а большая часть населения может приобрести недорогое жилье.

Финансовая ситуация в Российской Федерации складывается таким образом, что большая часть населения не в состоянии воспользоваться ипотечным кредитованием для покупки жилья, так как стоимость жилья и ставки по кредитам очень высоки. [1]

Еще одним способом финансирования жилищного строительства может быть коммерческий кредит, который компания-застройщик может взять в банке. В некоторых случаях такая форма привлечения денежных средств для жилищного строительства может быть более выгодной, так как существует возможность привлечения денежных средств на выгодных условиях и последующей реализации жилья по более высокой цене. В настоящее время взять коммерческий кредит в российском банке можно только под высокий процент, в некоторых случаях строительные компании могут привлечь денежные средства в зарубежных банках на более выгодных условиях.

Одним из редких случаев финансирования жилищного строительства является использование собственных средств компании. Многие строительные компании имеют несколько направлений развития бизнеса, что позволяет им изыскивать средства на строительство жилья, которое также может быть продано по довольно высокой цене. [1]

Несмотря на развитие рыночной экономики, одним из наиболее популярных способов финансирования жилищного строительства в Российской Федерации является государственное финансирование.

Инвестиции являются необходимым фактором развития страны и региона. Однако сами по себе инвестиции не являются достаточным фактором успешного развития и реализации инвестиционного проекта.

Проведем анализ основных показателей инвестиционной и строительной деятельности в Хабаровском крае.

Инвестиции в основной капитал представлены в табл. 1 и отражены графически на рис. 1.

Таблица 1

## Инвестиции в основной капитал по Хабаровскому краю

В миллионах рублей

Инвестиции в основной капитал, млн. руб.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
	83675,0	96974,1	156438,8	180507,9	168335,1

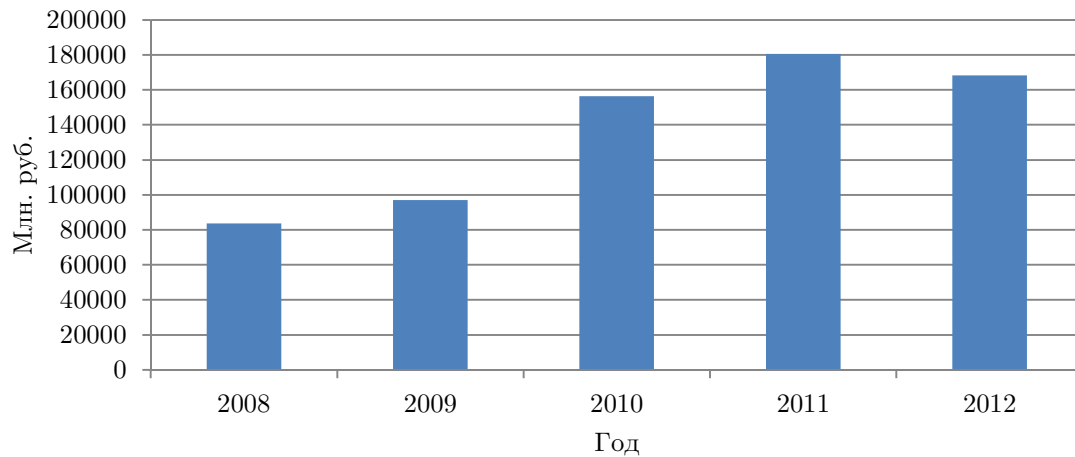


Рис. 1. Инвестиции в основной капитал

Инвестиции в основной капитал – совокупность затрат, направленных на создание и воспроизводство основных средств (новое строительство, расширение, а также реконструкция и модернизация объектов, которые приводят к увеличению первоначальной стоимости объектов, приобретение машин, оборудования, транспортных средств, затраты на формирование основного стада, выращивание многолетних насаждений и т. д.). Начиная с 2001 г. инвестиции в основной капитал учитываются без налога на добавленную стоимость. [4]

Инвестиции в основной капитал по видам основных фондов сведены в табл. 2 и 3.

Как видно из табл. 2 и 3, основная часть инвестиций приходится на здания, сооружения и машины, оборудование. Инвестиции в жилища в период с 2008 по 2012 года сократились более чем в 2 раза, что оценивается отрицательно, так как цены на жилье в эти периоды значительно увеличились.

Таблица 2

Структура инвестиций в основной капитал по видам основных фондов

В миллионах рублей

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Инвестиции в основной капитал - всего	83675	96974,1	156438,8	180507,9	168335,1
в том числе:					
- в жилища	8283,825	8727,669	7665,501	8483,871	5555,058
- в здания (кроме жилых) и сооружения	39494,6	50329,56	101372,3	116427,6	100664,4
- в машины, оборудование, транспортные средства	34641,45	37044,11	46305,88	55054,91	61778,98
- прочие	1255,125	872,7669	1095,072	541,5237	336,6702

Значительный рост инвестиций наблюдается в активную часть основных фондов

– машины и оборудование, что свидетельствует об их активном обновлении.

Таблица 3

Структура инвестиций в основной капитал по видам основных фондов

В процентах

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Инвестиции в основной капитал - всего	100	100	100	100	100
в том числе:					
- в жилища	9,9	9,0	4,9	4,7	3,3
- в здания (кроме жилых) и сооружения	47,2	51,9	64,8	64,5	59,8
- в машины, оборудование, транспортные средства	41,4	38,2	29,6	30,5	36,7
- прочие	1,5	0,9	0,7	0,3	0,2

В настоящее время существует множество государственных программ, благодаря которым определенные слои населения могут получить жилье. [3]

Динамика ввода жилых домов в Хабаровском крае представлена в табл. 4 и на рис. 2.

Таблица 4

Ввод жилых домов в Хабаровском крае (тыс м<sup>2</sup>)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2913 (план)
194,5	205,1	265,8	301,95	379,02	315,1	402,02	344,0	405,0

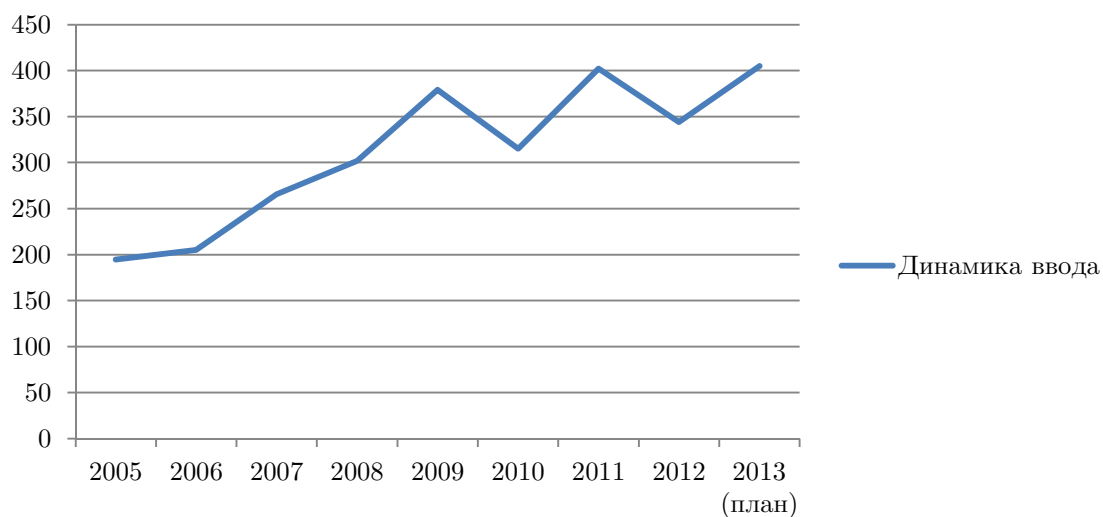


Рис. 2. Динамика ввода жилья

Объем ввода жилья за период с 2009 по 2012 г. составил более 1,5 млн. кв м. До-

стичь таких показателей удалось за счет планомерной работы по изысканию инвестиционных ресурсов на данные цели. В жилищное строительство за этот период было привлечено более 37 млрд. руб, в том числе 11 млрд р. составили бюджетные ассигнования (79% - бюджет края, 21% - федеральный бюджет), 26 млрд. р привлечено за счет собственных и заемных средств граждан и строительных организаций. [2]

Основная часть жилья введена в эксплуатацию в г. Хабаровске и в Хабаровском районе. Остальные муниципальные образования ввели жилья 27,83 тыс. кв. метров, что составляет порядка 8,0% от общего объема.

В то же время быстрыми темпами растут объемы ввода малоэтажного жилья. Так в 2012 году введено 123,3 тыс. кв. метров, что на 23,0 процента больше, чем годом ранее. Доля малоэтажного жилья в общем объеме ввода жилых домов выросла с 33,8 в 2006 году до 36 процентов в 2012 году.

В ходе реализации краевой целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы можно сделать анализ по источникам финансирования жилищного строительства за 2011 и 2012 год. Данные сведем в таблицу 5.

Законом Хабаровского края от 16 декабря 2011 г. № 149 «О краевом бюджете на 2012 год» (в ред. Законов Хабаровского края от 19 марта 2012 г. № 176, от 30 мая 2012 г. № 191, от 26 сентября 2012 г. № 214, от 16 ноября 2012 г. № 234, от 10 декабря 2012 г. № 248) на финансирование реализации Программы в 2012 году предусмотрено 1 862 528,7 тыс. рублей.

Таблица 5

## Источники финансирования жилищного строительства

В тысячах рублей

Источники финансирования	2011 г.	2012 г.	% от итога за 2011 г	% от итога за 2012 г	Темп роста, %
Бюджетные инвестиции	738960	489915,5	38,37	26,30	66,30
Социальные выплаты	368800	523241,42	19,15	28,09	141,88
Субсидии юридическим лицам	55000	15000	2,86	0,81	27,27
Фонд софинансирования	577059	586871,78	29,97	31,51	101,70
Прочие расходы	185813	-	9,65	-	-100,00
Софинансирование объектов капитального строительства государственности РФ	-	247500	-	13,29	100,00
Итого	1925632	1862528,7	100,00	100,00	96,72

В 2011 на финансирование Программы запланировано 1 520 972 тыс. рублей. В соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края от 15 декабря 2011 г. № 419-пр «О внесении изменений в отдельные постановления Правительства Хабаровского края» внесены изменения в сводную бюджетную роспись на 2011. Таким образом, на финансирование реализации Программы в 2011 году в краевом бюджете предусмотрено 1 925 632 тыс. рублей.[3]

На основании представленных данных, можно сделать вывод, что эта программа составляет лишь 1,07 % в 2011 году и 1,11 % в 2012 году от общего количества инвестиций в строительство.

На реализацию программы развития жилищного строительства в 2013 году предусмотрено 3,5 млрд. руб. ассигнований краевого бюджета, что более чем в 2 раза превышает аналогичные расходы 2012 г.

Изучение опыта финансирования строительства жилья в различных субъектах Российской Федерации позволило выделить несколько различных моделей. Все они в качестве цели ставят увеличение объемов строительства жилья и не формируют единой системы жилищного финансирования. Таким образом, схемы жилищного финансирования можно свести в три больших блока:

1) доленое строительство и предоставление предприятием своим работникам рассрочки на приобретение жилья.

2) бюджетные модели жилищного финансирования. Эти схемы социально ориентированы и достаточно затратны для бюджета.

3) рыночные схемы (банковская ипотека, ссудо-сберегательная и классическая двухуровневая модели).

Проведенный анализ всех описанных выше подходов позволил выявить их общий недостаток – «узкая ориентация» на малую группу населения, так как ни одна из обозначенных моделей не характеризуется массовостью./1/

Таким образом, на сегодняшний день в России требуется разработка единой системы финансирования жилищного строительства с четкими правилами по использованию различных финансовых механизмов, едиными критериями выделения потребительских групп и форм государственной помощи. В итоге, на основании разработанного механизма у субъектов Российской Федерации появится возможность предложить населению различные сценарии улучшения жилищных условий, в зависимости от уровня их доходов и текущего состояния жилья.

## Список литературы

- [1] Алпацкая И.Е. Сравнительный анализ зарубежного опыта финансирования социального жилищного строительства / И.Е. Алпацкая // Актуальные проблемы гуманитарных и социально-экономических дисциплин: сб. научн. трудов. - М.: Экслибрис-Пресс, 2011. – С. 57-58.
- [2] Доклад и.о. Министра строительства Хабаровского края «О реализации государственной целевой программы Хабаровского края «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае» в 2013-2014 гг» на расширенном заседании Правительства Хабаровского края 26 сент. 2012. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mstr.khv.ru/>
- [3] Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае: постановление от 22 июня 2012 г. № 205-пр об утверждении государственной целевой программы Хабаровского края // [Электронный ресурс] Справочно-правовая система Консультант Плюс. Режим доступа: <http://base.consultant.ru>
- [4] Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/>

*E-mail: nat\_vnv@mail.ru*