

УДК 332.8

*С. Л. Полуэктова**

**МЕХАНИЗМЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ
РЕСУРСОВ В ЖИЛИЩНУЮ СФЕРУ**

Одна из актуальных проблем России – это несоответствие между объемами сбережения и инвестирования, неэффективность имеющихся механизмов трансформации сбережений граждан в инвестиции. Ключевая задача инвестиционной политики состоит в том, чтобы максимально адаптировать современную модель инвестиционного процесса к конкретно существующим условиям, в которых внутренние принципы самоорганизации рыночной экономики неспособны решить возникающие перед ней проблемы. К числу которых относится мобилизация внебюджетных источников инвестиционного финансирования, требующая решения двух основных задач – поиска источников денежных средств и выбора оптимальной формы их аккумуляции.

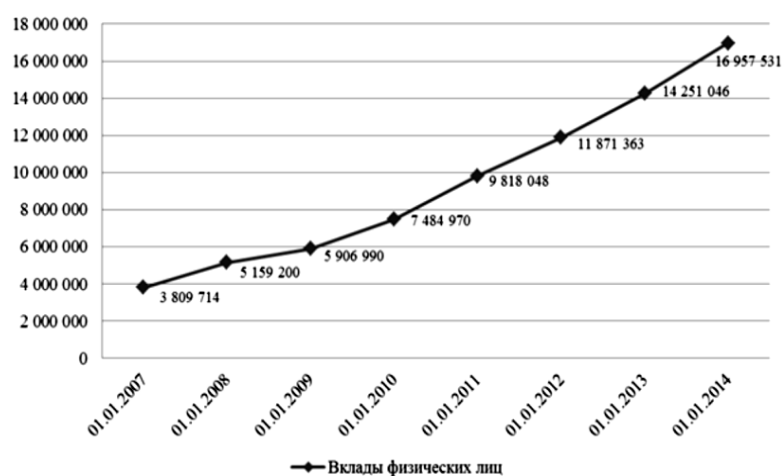


Рис. 1. Динамика вкладов населения, привлеченных коммерческими банками (2007 – 2014 гг.), млн. р.

* Работа выполнена под руководством д-ра экон. наук, проф. ФГБОУ ВПО ТГУ им. Г. Р. Державина И. Н. Якуниной.

Одним из таких источников являются личные сбережения населения, аккумулированные в банковской системе. Их объем достаточно быстро увеличивается [1].

Помимо представленных официальных накоплений населения, существуют еще и значительные неучтенные. По данным Центрального Банка России на конец текущего года объем наличной валюты у граждан составляет около 21 миллиарда долларов. И только при построении целостной системы регулирования инвестиционными интересами возможно вовлечение средств подобного масштаба в активный инвестиционный оборот. Совершенно очевидно, что при этом необходимо одновременно использовать как государственные, так и рыночные механизмы регулирования.

Эффективным механизмом подобного регулирования инвестиционного процесса на региональном уровне может стать управление инвестиционными интересами, т.е. выбором субъектами инвестирования направлений расходования ресурсов. Инвестиционные интересы определяются в первую очередь спросом и предложением. Но они должны формироваться в соответствии с общими целями экономической политики.

Инвестиционная сфера в условиях рынка, прежде всего, должна гарантировать возвратность и окупаемость ресурсов, а также получение прибыли. Это следует отнести к основным требованиям при определении границ инвестиционных интересов. Однако, при этом не стоит забывать и о не менее важных социальных аспектах осуществляемых действий. То есть при наращивании хозяйственного потенциала требует выделить такие точки экономического роста, которые позволят осуществлять одновременно с наращиванием реализацию социальных программ, в том числе и при развитии массового жилищного строительства. Но ведь и само по себе строительство жилья есть гарантированный источник создания инвестиционного спроса, позволяющий за счет использования средств предприятий и населения поддерживать и расширять воспроизводственный процесс в реальном секторе, обеспечивая тем самым экономический рост и сокращая диспропорции межрегионального развития.

В настоящее время одним из направлений механизма реализации инвестиционной политики является стимулирование мероприятий по инвестированию в жилищное строительство. Система инвестирования жилищного сектора претерпела весомые изменения в последние десятилетия. Если до 1990-х годов в ней существовало централизованное распределение ресурсов, направленных на строительство государственного жилья и его бесплатное предоставление гражданам, то сейчас государственные средства перестали быть основным источником ин-

вестиций в сфере жилищного строительства. Значительнее возросла доля частного сектора (56%). При этом ограниченность ресурсов стала основным фактором, лимитирующим жилищное строительство [2].

Строительство жилья способствует широкому развитию всех секторов экономики и обуславливает направления инвестиционного спроса. Вместе с тем должны приниматься в расчет изменяющиеся условия в целом. Глобальные тенденции повышения в стоимости продукции доли интеллектуальных затрат, снижения энергоемкости и материалоемкости производства определяют несколько иную структуру инвестиционного спроса.

За последние пять лет инвестиции в жилища постоянно увеличиваются, и это происходит на фоне постоянного уменьшения капитальных вложений во всех остальных сферах экономики [4]. Это свидетельствует об относительно стабильном платежеспособном спросе части населения. При этом население, обеспечивающее спрос на строительство жилья, условно можно поделить на три группы.

Первая группа – небольшая его часть, которая способна одновременно произвести затраты на покупку жилья.

Вторая – так называемый средний класс, который предъявляет спрос на жилье, но нуждается при этом в особых механизмах его приобретения – кредите, ипотеке, плате в рассрочку. Подобные механизмы отлаживаются рынком. Однако действительная работоспособность системы возможна только при непосредственном государственном участии – в виде мер координирующего, косвенного характера.

Российская Федерация)

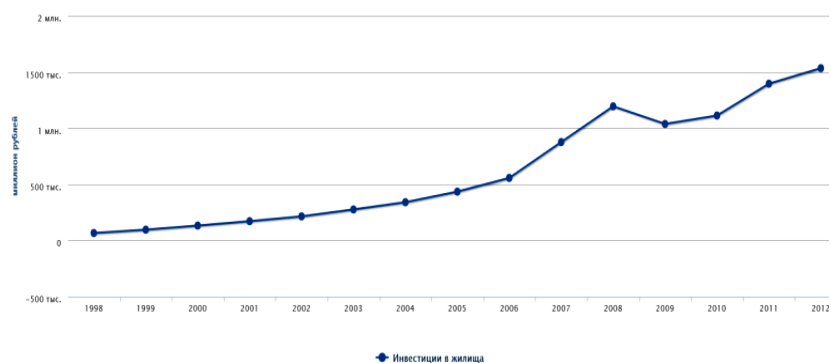


Рис. 2. Инвестиции в жилища

И, наконец, к третьей группе относится население, не обладающее возможностью самостоятельно или с помощью кредитов приобре-

сти жилье. В данном случае необходимы механизмы государственного воздействия – прямая финансовая поддержка, рыночные механизмы регулирования использоваться не могут.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод об объективной необходимости проведения двух видов регулирования инвестиционных интересов на региональном уровне.

1. Институциональные механизмы, включающие комплекс рыночных структур (правовые, финансовые, налоговые), учитывающие специфику региона и осуществляющие рыночное регулирование с помощью косвенного государственного воздействия и воздействия соответствующих институтов.

2. Административные механизмы, включающие в себя непосредственное регулирование инвестиционным процессом государством через прямую финансовую поддержку, предоставление льготных кредитов, создание резервного фонда жилья для переселения в некоторых предусмотренных законом случаях лиц, потерявших право на свое прежнее жилье, законодательное гарантирование сохранности вкладов населения [3].

Причем на региональном уровне государственное воздействие должно активно проявляться в обоих видах регулирования. Поскольку жилье – это социальная отрасль и в ней негативные последствия рыночных преобразований проявляются наиболее остро, то роль такого регулирования будет со временем возрастать.

Список литературы

1. *Гитман, В. С.* Основы инвестирования / В. С. Гитман. – М. : Финансы и статистика, 1999.
2. *Бардасова, Э. В.* Исследование основных форм и методов инвестирования в жилищное строительство / Э. В. Бардасова // Вестник Чувашского университета. – 2008. – № 3.
3. *Сусорова, Н. И.* Экономический анализ регионального рынка жилья / Н. И. Сусорова, Б. И. Герасимов, О. А. Корчагина ; под науч. ред. д-ра экон. наук, проф. Б. И. Герасимова. – Тамбов : Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2005. – 104 с.
4. *Сайт* Федеральной службы государственной статистики. Интерактивная витрина. – URL : [//cbsd.gks.ru/](http://cbsd.gks.ru/)

Кафедра «Политическая экономия и современные бизнес-процессы» ФГБОУ ВПО «ТГУ им. Г. Р. Державина»