

На правах рукописи

ВИНОГРАДОВА Виктория Витальевна

**ФОРМИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ НА ОСНОВЕ РАЗВИТИЯ
ЧАСТНО-ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

Специальность 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами
(строительство), экономика предпринимательства

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Санкт-Петербург
2017

Работа выполнена в ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Ершова Светлана Анатольевна

Официальные
оппоненты: **Ларионова Юлия Владимировна,**
доктор экономических наук,
ООО «Научно-исследовательский центр
"Стратегия"» (г. Москва), заместитель
генерального директора;

Попков Валерий Павлович,
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский
государственный экономический
университет», кафедра торгового дела и
товароведения, профессор.

Ведущая организация: **ФГБОУ ВО «Петербургский
государственный университет путей
сообщения Императора Александра I»**

Защита состоится «___» _____ 20___ г. в ___-___ часов на заседании диссертационного совета Д 212.223.04 при ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» по адресу: 190005, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4, зал заседаний диссертационного совета (аудитория 219).

Телефакс: (812) 316-58-72.
E-mail: rector@spbgasu.ru.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» и на сайте www.spbgasu.ru.

Автореферат разослан «___» _____ 2017 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук,
профессор

Вероника Викторовна Асаул

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. На современном этапе развития экономики формирование инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья, планов и программ обеспечения жильем малоимущих граждан является приоритетным направлением социально-экономической политики государства. Одна из важнейших управленческих задач связана с совершенствованием механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров для цели активизации процесса строительства социального жилья. В свою очередь, повышение эффективности работы организационно-экономического механизма в указанной сфере связано с разработкой новых подходов к управлению строительством социального жилья, внедрением в практику новых принципов взаимодействия всех участников.

В Российской Федерации в 2005 году состояло на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий 3,4 млн семей, а к 2014 году их количество снизилось до 2,7 млн семей [107]. Вместе с тем достаточно велика доля состоящих на учете в получении жилья 10 и более лет. Например, в Санкт-Петербурге в 2014 году 130,7 тыс. семей стояли на очереди 10 лет и более, что составляло 74,1% от общего числа семей-очередников. Несмотря на то что наблюдается положительная динамика в обеспечении жильем малоимущих граждан, имеет место тенденция снижения объемов строительства социального жилья, недостаток выделяемых на эти цели финансовых ресурсов и длительный период ожидания получения социального жилья.

Результаты проведенного исследования позволили определить комплекс научных проблем, обусловленных необходимостью развития эффективности инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья и отсутствием современных механизмов взаимодействия органов власти и частных партнеров в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Вышеизложенное обусловило необходимость теоретической и методологической проработки вопросов формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья, механизма государственно-частного партнерства, определило актуальность и практическую значимость диссертационного исследования для планирования строительства социального жилья и создания новых эффективных моделей инвестирования.

Степень разработанности научной проблемы. Научно-теоретические основы экономики строительства, экономики предпринимательства исследовались в трудах отечественных ученых: А.Н. Асаула, В.В. Асаул, Н.И. Барановской, В.В. Бузырева, Н.В. Васильевой, Э.С. Гордина, Б.М. Гринчеля, С.А. Ершовой, Б.С. Жихаревича, Л.М. Каплана, А.Е. Когута, С.В. Кузнецова, А.Н. Ларионова, Ю.В. Ларионовой, С.Н. Максимова, Ю.П. Панибратова, Е.В. Песоцкой, В.П. Попкова, В.Е. Рохчина, Е.Б. Смирнова, Е.И. Тарасевича, В.С. Чекалина, Н.В. Чепаченко, М.Н. Юденко.

Существенный вклад в исследование концептуальных вопросов управления строительством жилья, моделей финансирования строительства социального жилья в России и странах Европы составили исследования Е.Ю. Агафоновой, А.Н. Афанасьевой, В. Бабурина, А.М. Балтиной, О. Баруновой, А.О. Березина, О.Э. Бессоновой, К.К. Глинского, И.В. Дроздовой, Г.М. Загидуллиной, Д.М. Карпуничева, Л.С. Кириленко, Н.П. Кошмана, Л.Р. Мустафиной, В.Н. Пономарева, М.Ю. Пурьковой, О.М. Пырковой, Л.Ю. Руди, В.Е. Савинсенко, Т.А. Тропниковой, А.С. Самойлова, Е.С. Селивановой, Б. Шварца, А.В. Широкова, Е.С. Шоминой, Я.В. Щетининой. В значительной степени благодаря работам этих ученых исследованы проблемы управления в сфере жилищного строительства.

Вместе с тем следует отметить, что до настоящего времени тема формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья на основе развития государственно-частного партнерства мало разработана, отсутствует единый подход к принципам работы механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья.

Цель диссертационной работы заключается в формировании инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства. Для достижения указанной цели в диссертационной работе были поставлены следующие задачи:

– определение потребности в строительстве социального жилья в Санкт-Петербурге на перспективу, обоснование необходимости развития системы управления строительством социального жилья посредством формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья;

– определение потребности в бюджетном финансировании программы строительства социального жилья, рассчитываемой на основе прогнозов средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья и количества семей, состоящих на очереди и получивших социальное жилье;

– предложение по развитию организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров, включая принципы его работы и модели решения задачи обеспечения нуждающихся в жилье граждан;

– разработка основных принципов взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья на основе государственно-частного партнерства;

– разработка моделей инвестирования строительства социального жилья, обеспечивающих решение задач строительства социального жилья и необходимую эффективность инвестиций частного партнера.

Объект исследования: объект капитального строительства – социальное жилье.

Предмет исследования: управленческие отношения, возникающие в процессе инвестирования строительства социального жилья.

Теоретической и методологической основой диссертации послужили научные и научно-методические труды российских и зарубежных ученых по следующим направлениям: теории управления; управления в строительстве и

жилищной сфере; экономической оценке инвестиций. Также использовались опубликованные результаты практики решения проблем строительства социального жилья и его инвестирования. Исследование проведено на основе структурно-функционального анализа с применением методов статистического сбора и обработки информации, методов прогнозирования, сравнения, логического анализа и синтеза.

Информационной базой диссертационного исследования явились справочные и методические материалы органов власти, данные Петростата и Федеральной службы государственной статистики, материалы исследований СПб ГКУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга», нормативные правовые акты Российской Федерации и Санкт-Петербурга в области управления жилищным строительством и строительством социального жилья, регламенты порядка и условий предоставления социального жилья в Санкт-Петербурге.

Обоснованность и достоверность результатов исследования подтверждаются использованием опубликованных результатов работ отечественных и зарубежных ученых в области экономики и управления жилищным строительством, апробацией результатов исследования на международных и всероссийских научно-практических конференциях.

Достоверность полученных результатов обусловлена логикой проведения исследования, соответствием поставленной цели и решаемых задач, применением общенаучных методов познания, методов статистической обработки данных при проведении расчетов и формировании обоснований принимаемых решений.

Область исследования соответствует требованиям паспорта научной специальности ВАК: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами. Строительство: П.1.3.70 «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики»; Экономика предпринимательства: П. 8.20 «Организация взаимодействия властных и предпринимательских структур», П. 8.23 «Особенности организации и развития частного-государственного предпринимательства».

Научная новизна исследования заключается в разработке организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров, определяющего объемы программы строительства социального жилья, источники инвестирования, принципы и модели инвестирования строительства социального жилья:

1. Выявлена зависимость показателя количества семей, состоявших на учёте на получение жилья в Санкт-Петербурге с 2003 по 2015 гг., от периода ожидания на основе результатов регрессионного и корреляционного анализа. С учетом этой зависимости автором обоснованы объемы программы строительства социального жилья на перспективу (до 2045 года), позволяющие улучшить существующую тенденцию обеспечения нуждающихся в социальном

жилье и обеспечить темпы роста предоставления социального жилья не менее 7,9 % в год. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (строительство)).

2. Установлена степенная зависимость на основе корреляционного и регрессионного анализа, отражающая динамику увеличения средней стоимости 1 кв. м жилья в год для бюджетного строительства, и сделан прогноз ее изменения до 2045 года, на основе которого с учетом прогнозных объемов строительства рассчитана потребность в финансировании программы строительства социального жилья. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (строительство)).

3. Предложен организационно-экономический механизм взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья на основе развития государственно-частного партнерства, основными элементами которого являются принципы взаимодействия и модели инвестирования, как процесса целенаправленного формирования выгодных условий для частного инвестора. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (экономика предпринимательства)).

4. Сформулированы основные принципы взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья, важнейшими из которых являются следующие: консолидации; делегирования части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам; предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального жилья; сбалансированности объемов строительства социального и доходного жилья, на основе которых сформированы требования к формированию условий инвестиционного договора, обеспечивающего окупаемость инвестиций частного партнера. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (экономика предпринимательства)).

5. Предложены модели инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства, учитывающие необходимость сочетания решения социальной задачи по обеспечению жильем малоимущих граждан и обеспечения необходимой рентабельности инвестиций частного партнера:

– модель инвестирования комплексной жилищной застройки, включающая в себя строительство социального и коммерческого жилья, объектов социальной инфраструктуры, обеспечивающая частному партнеру окупаемость инвестиций при условии присвоения ему статуса стратегического партнера с предоставлением ему земельного участка по льготным условиям для строительства коммерческих жилых объектов;

– модель инвестирования строительства социального жилого дома при условии передачи части квартир органам власти для предоставления очередникам, обеспечивающая окупаемость инвестиций частному партнеру за счет снижения стоимости аренды земельного участка;

– модель инвестирования строительства социального жилого дома при условии выделения бюджетных средств на строительство объекта не ниже 20%

сметной стоимости, предоставления инвестору земельного участка для строительства на льготных условиях, предоставления частному партнеру права в течение не менее 8 лет после ввода жилого дома в эксплуатацию получать доход от сдачи внаем 50% квартир по договорам найма жилого помещения фонда социального использования (по ставке социального найма) и 50% квартир по договорам найма жилого помещения (по рыночной ставке), обеспечивающую окупаемость инвестиций частного партнера.

Результаты расчетов, проведенных автором, подтверждают, что соблюдение вышеуказанных условий позволит обеспечить необходимую эффективность инвестиций частному партнеру. (По специальности 08.00.05 – Экономика и управления народным хозяйством (строительство), экономика предпринимательства).

Теоретическая значимость результатов исследования состоит в развитии научных основ управления жилищным строительством, разработке моделей инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства.

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности использования в практической деятельности органов власти разработанных предложений по совершенствованию инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья и решению жилищных проблем малоимущего населения.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения и результаты исследования, полученные в процессе работы над диссертацией, докладывались и получили одобрение на II Международном конгрессе студентов и молодых ученых (аспирантов, докторантов) «Актуальные проблемы современного строительства», СПбГАСУ 11 апреля 2013 года; Межвузовской научно-практической конференции «Стратегическое планирование и прогнозирование в экономике региона», Великий Новгород, 17 мая 2013 года; Международной научно-практической конференции «Стратегические коммуникации, теоретические знания и практические навыки в экономике, управлении проектами, педагогике, праве, политологии, природопользовании, психологии, медицине, философии, филологии, социологии, технике, математике, физике, химии», Санкт-Петербург, 29-30 ноября 2013 года; III Международном конгрессе студентов и молодых ученых (аспирантов, докторантов) «Актуальные проблемы современного строительства», СПбГАСУ, 9-11 апреля 2014 года; 70-й научной конференции профессорско-преподавательского состава университета, СПбГАСУ, 7-9 октября 2014 года. Результаты исследования включены в Отчет по научно-исследовательской работе «Исследование теории методов управления проектами в инвестиционно-строительной, градостроительной и в сфере недвижимости (1, 2, 3 части)» кафедры экономики строительства СПбГАСУ, выполненной по внутривузовскому заданию в 2012-2013 гг.

Результаты исследования нашли свое применение в работе СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга» в управлении научно-методического

обоснования градостроительного развития Санкт-Петербурга в 2015-2016 гг., что подтверждено справкой о внедрении.

Публикации по теме исследования. По теме диссертации опубликовано 10 научных работ общим объемом 4,45 п.л. (вклад автора – 3,25 п.л.), из них в изданиях, рекомендованных ВАК, 5 статей объемом 2,3 п.л. (личный вклад автора).

Структура диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 170 наименований работ отечественных и зарубежных авторов, содержит 33 таблицы, 18 рисунков.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Выявлена зависимость показателя количества семей, состоявших на учёте на получение жилья в Санкт-Петербурге с 2003 по 2014 гг., от периода ожидания на основе результатов регрессионного и корреляционного анализа, с учетом которой автором обоснованы объемы программы строительства социального жилья на перспективу (до 2045 года), позволяющие улучшить существующую тенденцию обеспечения нуждающихся в социальном жилье и обеспечить темпы роста предоставления социального жилья не менее 7,9 % в год.

На основе методов статистической обработки данных, прогнозирования и моделирования была рассчитана потребность в строительстве социального жилья для Санкт-Петербурга. Прогноз потребности в строительстве социального жилья для Санкт-Петербурга осуществлен на основе метода экстраполяции, а следующие прогнозные модели, построенные по этим данным, позволяют оценить требуемые объемы в рамках программы строительства социального жилья в Санкт-Петербурге:

- прогноз количества семей, состоящих на учёте на получение социального жилья, тыс. семей, Y_i ;
- прогноз количества семей, которые должны получить социальное жилье, тыс. семей, Q_i ;
- прогноз объемов строительства социального жилья, млн кв. м общей площади, V_i .

Для оценки качества линии регрессии автором:

- рассчитана средняя ошибка аппроксимации \bar{A} , позволяющая оценить качество подбора линии регрессии к имеющимся данным;
- проверена значимость уравнения регрессии по коэффициенту детерминации (R^2 -критерию);
- проверена значимость уравнения регрессии в целом по критерию Фишера (F -тест);
- проверена значимость коэффициентов регрессии по критерию Стьюдента (t -тест).

Для построения прогноза количества семей, состоящих на учете на получения социального жилья в Санкт-Петербурге (рис. 1), проведено

сравнение линейной и нелинейных моделей и выбрана лучшая – экспоненциальная, по основным критериям: средняя ошибка аппроксимации \bar{A} для экспоненциальной зависимости не превышает допустимый порог 5-7% ($\bar{A} = 2,3994\%$); коэффициент детерминации экспоненциальной зависимости $R^2 = 0,9786$ подтверждает наличие тесной взаимосвязи между признаками; по критериям Фишера F -тест=503,0186 ($F_{табл}=4,84$) и Стьюдента (t -тест) полученная модель значима. Оценка статистической значимости модели в целом по критерию Фишера проведена по встроенной функции *Excel* =ФРАСПОБР с уровнем значимости 0,05; оценка статистической значимости коэффициентов регрессии по критерию Стьюдента проведена по встроенной функции *Excel*= СТЮДРАСПОБР с уровнем значимости 0,05.

Трендовая модель (1), имеет следующий вид

$$Y_t = 320,5 \cdot e^{-0,05t} \quad (1)$$

где

Y_t – среднегодовое значение количества семей, состоящих на учёте на получение социального жилья, тыс. семей;

t – период, год.

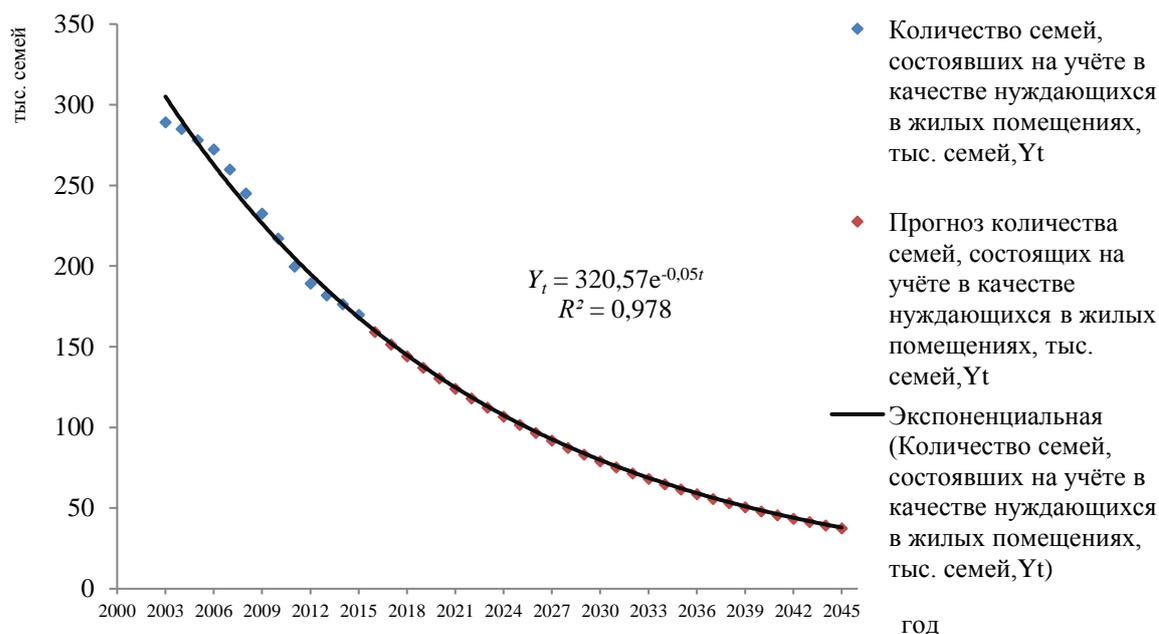


Рис. 1. Количество семей, состоящих на учёте на получение социального жилья

Прогноз количества семей, для которых должны строить социальное жилье, Q_t , учитывает необходимость улучшения сложившейся тенденции на перспективу и обеспечения темпов роста предоставления социального жилья не менее 7,9% в год. Прогноз количества семей, которые должны получить социальное жилье, Q_t , представленный на рис. 2 построен по линейному тренду, имеющему вид

$$Q_t = 0,8331 \cdot t + 3,5904 \quad (2)$$

Результаты оценки качества линейного тренда представлены в табл. 1.

Таблица 1

Оценка качества линейного тренда для прогнозирования числа семей, которые должны получить социальное жилье

№ п/п	Показатель		Значение		
1	2		3		
<i>Регрессионная статистика</i>					
1	Множественный R		0,78104969		
2	R-квадрат		0,61003862		
3	Нормированный R-квадрат		0,57104249		
4	Стандартная ошибка		2,51895196		
5	Наблюдения		12		
<i>Дисперсионный анализ</i>					
	df	SS	MS	F-тест	F _{критическое}
Регрессия	1	99,26028294	99,26028294	15,64356523	4,964602701
Остаток	10	63,45118998	6,345118998	-	-
Итого	11	162,7114729	-	-	-
<i>Коэффициенты</i>					
	Коэффициенты регрессии	Стандартная ошибка	t-тест	t _{критическое}	
a	3,59048485	1,550307765	2,315981981	2,228138842	
b	0,83314336	0,210645345	3,955194715		

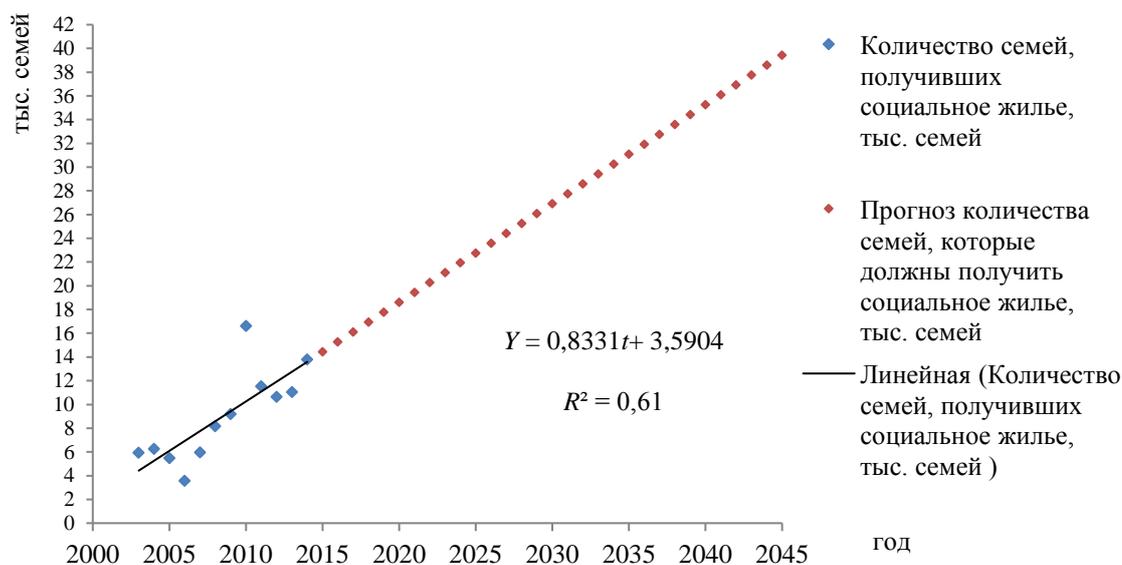


Рис. 2. Количество семей, которые должны получить социальное жилье

Потребность в строительстве социального жилья V_t для Санкт-Петербурга рассчитана по формуле

$$V_t = \frac{Q_{Y_t} \cdot K_t \cdot N_t}{1000} \quad (3)$$

где

V_t – расчетная потребность в строительстве социального жилья в Санкт-Петербурге в период t , млн кв. м;

Q_{y_t} – прогнозируемое количество семей, которые должны получить социальное жилье в период t , число семей;

K_t – среднее количество человек в семье в период t (равное 2,56), чел.;

N_t – норма предоставления площади жилого помещения в период t , кв. м на 1 чел. (равное 18 кв. м).

Результаты расчета приведены в табл. 2, гр. 4.

Таблица 2

Прогноз объемов программы строительства социального жилья
в Санкт-Петербурге (до 2045 года)

Год	Прогноз количества семей, состоящих на учёте на получение социального жилья, Y_t , тыс. семей	Прогноз количества семей, которые должны получить социальное жилье, Q_{y_t} , число семей,	Прогноз объемов строительства социального жилья, V_t , млн кв. м
1	2	3	4
2017	151,43	16,402	0,741
2018	144,04	17,235	0,780
2019	137,02	18,068	0,818
2020	130,33	18,901	0,856
2021	123,98	19,734	0,895
2022	117,93	20,567	0,933
2023	112,18	21,400	0,972
2024	106,71	22,233	1,010
2025	101,50	23,066	1,048
2026	96,55	23,899	1,087
2027	91,84	24,733	1,125
2028	87,37	25,566	1,164
2029	83,10	26,399	1,202
2030	79,05	27,232	1,240
2031	75,20	28,065	1,279
2032	71,53	28,898	1,317
2033	68,04	29,731	1,356
2034	64,72	30,564	1,394
2035	61,57	31,397	1,432
2036	58,56	32,230	1,471
2037	55,71	33,064	1,509
2038	52,99	33,897	1,547
2039	50,41	34,730	1,586
2040	47,95	35,563	1,624
2041	45,61	36,396	1,663
2042	43,38	37,229	1,701
2043	41,27	38,062	1,739
2044	39,26	38,895	1,778
2045	37,34	39,728	1,816

Полученный прогноз объемов программы строительства социального жилья позволяет рассчитать потребность в бюджетном финансировании на перспективу.

2. Установлена степенная зависимость на основе корреляционного и регрессионного анализа, отражающая динамику увеличения средней стоимости 1 кв. м жилья в год для бюджетного строительства, и сделан прогноз ее изменения до 2045 года, на основе которого с учетом прогнозных объемов строительства рассчитана потребность в финансировании программы строительства социального жилья.

Прогноз потребности в бюджетном финансировании строительства социального жилья для Санкт-Петербурга осуществлен на основе метода экстраполяции, а следующие прогнозные модели, построенные по этим данным, позволяют оценить требуемые объемы с учетом программы строительства социального жилья в Санкт-Петербурге:

– прогноз средней стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства в Санкт-Петербурге, руб., C_{ht} ;

– прогноз потребности в бюджетном финансировании, млн руб., V_{bft} .

Для построения прогноза средней стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства в Санкт-Петербурге, C_{ht} , проведено сравнение линейной и нелинейных моделей и выбрана лучшая – степенная, по основным критериям: средняя ошибка аппроксимации \bar{A} для выбранной модели не превышает допустимый порог 5-7% ($\bar{A}=2,37\%$); коэффициент детерминации степенной зависимости $R^2 = 0,9103$ подтверждает наличие тесной взаимосвязи между признаками; по критериям Фишера (F -тест)=111,6309 ($F_{табл} = 4,84$) и Стьюдента (t -тест) полученная модель значима. Оценка статистической значимости модели в целом по критерию Фишера проведена по встроенной функции *Excel* =ФРАСПОБР с уровнем значимости 0,05; оценка статистической значимости коэффициентов регрессии по критерию Стьюдента проведена по встроенной функции *Excel*= СТЬЮДРАСПОБР с уровнем значимости 0,05.

Трендовая модель проиллюстрирована на рис. 3 и имеет следующий вид

$$C_{ht} = 9015,6 \cdot t^{0,7364} \quad (4)$$

где

C_{ht} – среднегодовое значение стоимости 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства, руб.;

t – период, год.

Потребность в бюджетном финансировании V_{bft} рассчитана по формуле

$$V_{bft} = V_t \cdot C_{ht} \quad (5)$$

где

V_{bft} – расчетная потребность в бюджетном финансировании на строительство социального жилья в Санкт-Петербурге в период t , млн руб.

Результаты расчета прогноза потребности в бюджетном финансировании на строительство социального жилья представлены в табл. 3.

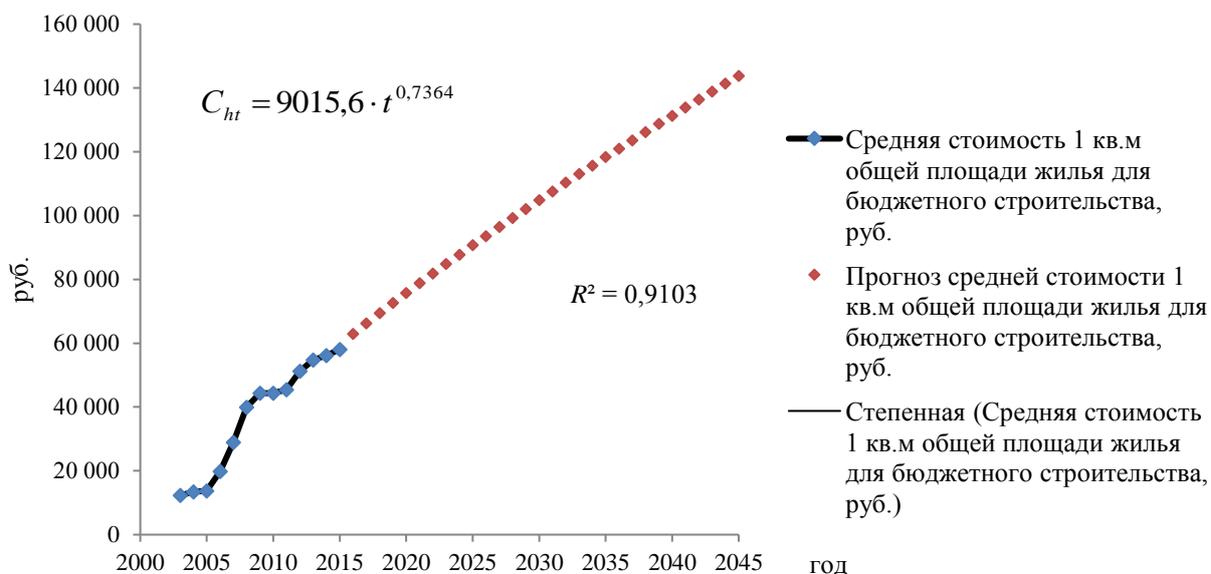


Рис. 3. Средняя стоимость 1 кв. м общей площади жилья для бюджетного строительства в Санкт-Петербурге

Таблица 3

Прогноз потребности в бюджетном финансировании на строительство социального жилья в Санкт-Петербурге (до 2045 года)

Год, t	Прогноз средней стоимости 1 кв. м. общей площади жилья для бюджетного строительства, C_{ht} , руб.	Расчетная потребность в бюджетном финансировании, V_{bf} , млн руб.
1	2	3
2017	66 232,06	49 096,79
2018	69 455,81	54 152,86
2019	72 626,85	59 413,33
2020	75 749,07	64 875,45
2021	78 825,87	70 536,65
2022	81 860,26	76 394,50
2023	84 854,90	82 446,70
2024	87 812,17	88 691,09
2026	93 622,92	101 748,23
2027	96 480,08	108 557,15
2028	99 307,26	115 550,56
2029	102 105,92	122 726,75
2030	104 877,38	130 084,09
2031	107 622,86	137 620,99
2032	110 343,49	145 335,96
2033	113 040,32	153 227,55
2034	115 714,31	161 294,36
2035	118 366,36	169 535,05
2036	120 997,31	177 948,33
2037	123 607,93	186 532,93
2038	126 198,97	195 287,68
2039	128 771,09	204 211,35

Год, t	Прогноз средней стоимости 1 кв. м. общей площади жилья для бюджетного строительства, C_{ht} , руб.	Расчетная потребность в бюджетном финансировании, V_{bf} , млн руб.
2040	131 324,96	213 302,87
2041	133 861,17	222 561,10
2042	136 380,29	231 984,99
2043	138 882,87	241 573,53
2044	141 369,40	251 325,68
2045	143 840,37	261 240,48

По результатам проведенного автором исследования выявлено, что на перспективу потребность в бюджетном финансировании значительно превышает выделяемые государственной программой финансирования строительства социального жилья ресурсы.

Учитывая, что в настоящее время строительство социального жилья, инвестируется только из государственного бюджета, отсутствует практика привлечения средств частных инвесторов на взаимовыгодных условиях; в России и в Санкт-Петербурге в связи с кризисной ситуацией снижаются расходы бюджета на решение социальных задач; одним из ключевых направлений системы государственного управления строительством социального жилья, способствующим повышению эффективности инвестиционной политики, является разработка моделей привлечения инвестиций в эту сферу.

3. Предложен организационно-экономический механизм взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья на основе развития государственно-частного партнерства, основными элементами которого являются принципы взаимодействия и модели инвестирования, как процесса целенаправленного формирования выгодных условий для частного инвестора.

На основе модели жилищной цепочки, разработанной Б.М. Гринчелем, Б.С. Жихаревичем, Н.Е. Костыговой, автором предложен механизм взаимодействия органов власти и частных инвесторов, обеспечивающий достижение социальной задачи по обеспечению жильем малоимущих граждан и окупаемость инвестиций частных инвесторов, главным отличием которой является отход от инвестирования строительства социального жилья исключительно из государственного (муниципального) бюджета, переход на использование преимущественно экономических методов активизации интереса участия частных инвесторов в строительстве социального жилья.

Автором конкретизированы предложения по совершенствованию механизма взаимодействия на основе развития государственно-частного партнерства для Санкт-Петербурга по основным этапам формирования условий инвестиционного договора и строительства социального жилья (рис. 4).

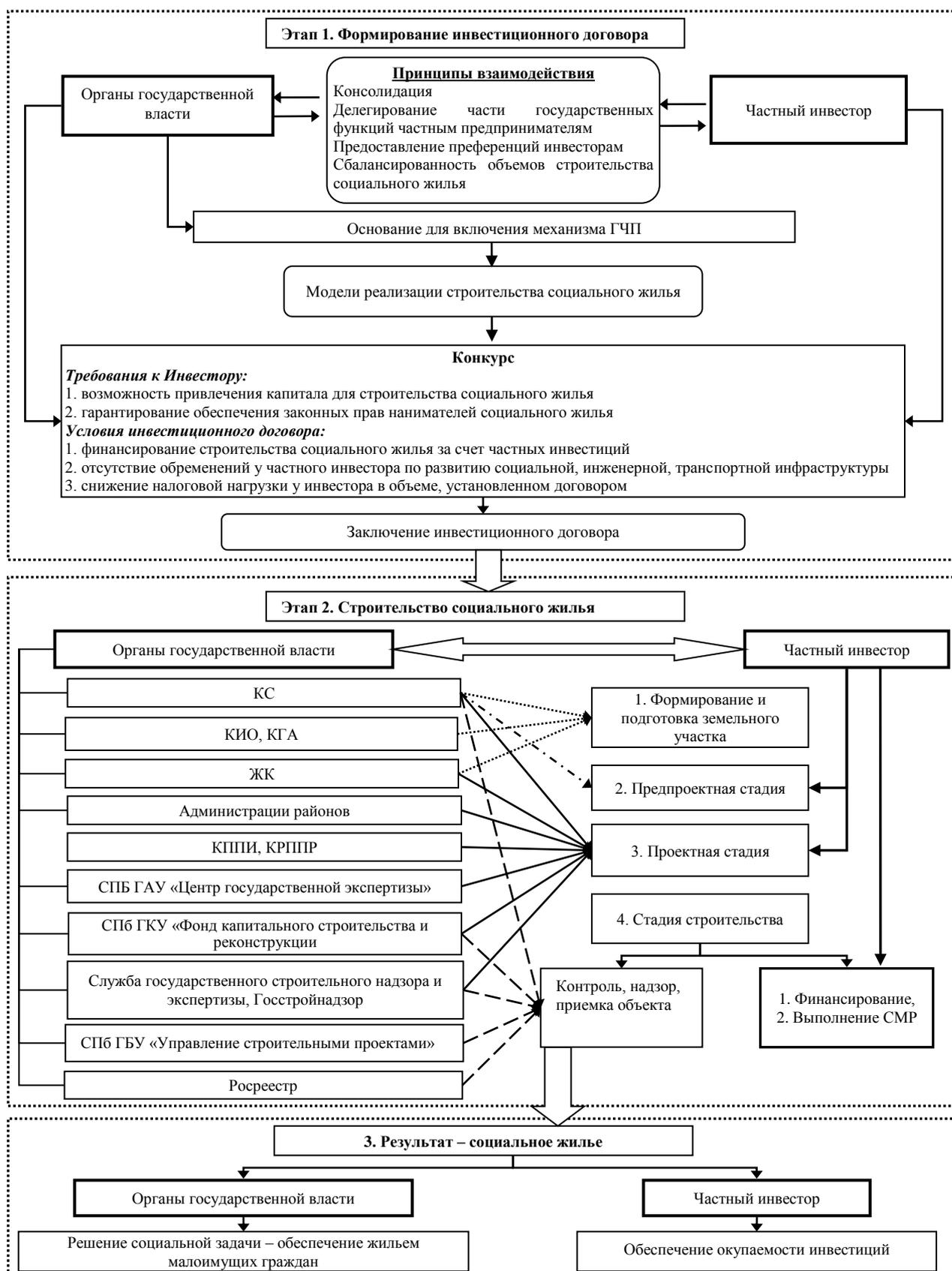


Рис. 4. Организационно-экономический механизм взаимодействия органов власти и частных инвесторов при строительстве социального жилья на основе государственно-частного партнерства (предложение автора)

В предложенном механизме за государственными органами власти закреплены следующие области ответственности:

- прогнозирования и контроля (КЭПиСП – Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга) – составление прогнозов потребности в социальном жилье и оценка эффективности реализации государственных жилищных программ;

- организационно-распорядительная (ЖК – Жилищный комитет) – организация учета, контроля и распределения жилья, учет нуждающихся в улучшении жилья граждан; обеспечение работы организационно-распорядительного блока (Горжилобмен, Дирекция УГЖФ – СПб ГБУ «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга»);

- строительная, имущественная (КИО – Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга; КС – Комитет по строительству) – учет, контроль покупки и создания имущества – объектов капитального строительства – социального жилья;

- градостроительная (КГА – Комитет по градостроительству и архитектуре) – подготовка градостроительного плана земельного участка;

- территориальная сфера (АР – Администрации районов Санкт-Петербурга) – организация системы учета нуждающихся граждан по территориальному признаку; обеспечение работы территориального блока (УФМС – Управление ФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, ЗАГС – Комитет по делам записи актов гражданского состояния, Росреестр);

- нормативно-правового обеспечения;

- информационного обеспечения.

Областью ответственности частных инвесторов является обеспечение инвестиций в строительство социального жилья в объеме и на условиях, установленных инвестиционным договором, и организация процесса строительства.

Результатом внедрения предлагаемого механизма взаимодействия является сбалансированность интересов органов власти и частных инвесторов в процессе строительства социального жилья.

4. Сформулированы основные принципы взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья, важнейшими из которых являются следующие: консолидации; делегирования части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам; предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального жилья; сбалансированности объемов строительства социального и доходного жилья, на основе которых сформированы требования к формированию условий инвестиционного договора, обеспечивающего окупаемость инвестиций частного партнера.

Одной из задач совершенствования работы организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных партнеров

при инвестировании строительства социального жилья является обеспечение взаимодействия властных и предпринимательских структур на взаимовыгодной основе. Предложенные автором принципы учитывают специфику и цели инвестирования строительства социального жилья.

Суть принципа консолидации заключается в необходимости сочетания социальной направленности мотивации властных структур при инициации строительства социального жилья и коммерческой мотивации частных партнеров, целесообразности интеграции-кооперации-объединения инвестиционных ресурсов в области строительства социального жилья, обеспечивающих достижение конечного результата – обеспечения потребности в жилье малоимущих граждан на основе государственно-частного партнерства.

Принцип делегирования части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам включает в себя разграничение зон ответственности частных инвесторов и органов власти, условий управления социальным жильем, норм защиты прав и интересов нанимателей социального жилья, разработки стандартов проживания граждан в социальном жилье. Результатом внедрения данного принципа в организационно-экономический механизм взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья должно стать установление границ ответственности частного и публичного партнеров при реализации программ строительства социального жилья.

Принцип предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального жилья отражает необходимость установления норм ответственности государственных и муниципальных органов власти по формированию экономических методов воздействия, направленных на стимулирование частных инвесторов к участию в процессе строительства социального жилья.

Принцип сбалансированности объемов строительства социального и доходного жилья отражает целесообразность установления пропорций развития сегментов социального жилья и доходного жилья путем формирования механизма регулирования объемов жилищного строительства. Результатом внедрения принципа в работу системы управления станет установление общих правил развития застроечных процессов, направленных на сбалансированность социальных и коммерческих интересов в жилищном строительстве.

5. Предложены модели инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства.

Предложены следующие модели инвестирования:

1. Модель инвестирования строительства социального жилья при осуществлении комплексной жилищной застройки с присвоением статуса стратегического партнера частному инвестору (далее Модель 1). Органы власти предоставляют частному инвестору земельный участок на льготных условиях – стоимость ежегодных арендных платежей составляет 1,5% кадастровой стоимости. Проведенный автором перебор параметров инвестиционного проекта, обеспечивающего его окупаемость для частного партнера, позволил установить, что для данного варианта экономическая эффективность инвестиций

достигается при условии строительства одного социального дома, четырех жилых домов для коммерческой продажи, школы и детского сада. Параметры комплексной застройки территории приведены в таблице 4. Затраты инвестора по проекту и продолжительность строительства отражены в инвестиционном плане комплексной застройки территории в таблице 5. Результаты расчета эффективности реализации инвестиционного проекта по Модели 1 приведены в табл. 6.

Таблица 4

Параметры комплексной застройки территории (Модель 1)

Показатель	Социальный дом	Жилой дом 1	Жилой дом 2	Жилой дом 3	Жилой дом 4	Детский сад	Школа
Общая площадь квартир, кв. м	31 710,60	26 116,50	26 116,50	40 102,40	40 102,40	-	-
Число квартир, шт.	698	752	752	698	698	-	-
Встроенные нежилые помещения, кв. м	-	680	680	-	-	-	-
Паркинг, мест	-	200	200	-	-	-	-
Количество мест, ед.	-	-	-	-	-	384	700

Таблица 5

Инвестиционный план комплексной застройки территории (Модель 1)

Виды работ	Цена, млн руб.	2016	2017	2018	2019	2020
Аренда земельных участков	26,6					
Проектно-изыскательские работы	385,3					
Инженерные сети и внутриквартальные проезды	289,0					
<i>Строительно-монтажные работы:</i>						
Социальный жилой дом	1 430					
Жилой дом 1	1 780					
Жилой дом 2	1 780					
Жилой дом 3	1 780					
Жилой дом 4	1 780					
Детский сад	384					
Школа	700					
Благоустройство и озеленение	192,7					
ИТОГО	10 527,6	448,5	3 089,1	2 684,4	2 712,4	1 593,2

Таблица 6

Показатели эффективности проекта комплексной застройки (Модель 1)

Показатель	Значение
Чистый доход (PV), млн руб.	3 807, 267
Индекс доходности инвестиций (PI)	1,36
Внутренняя норма доходности (IRR), %	28,2
Средняя норма рентабельности (ARR), %	121,9
Срок окупаемости (PB), лет	4
Срок реализации проекта, лет	5

2. Модель строительства социального жилья частным инвестором с последующей передачей части квартир органам власти для предоставления очередникам (далее Модель 2). Проведенный автором перебор возможных параметров объекта инвестирования позволил установить, что для окупаемости инвестиций необходимо соблюдение следующих условий: органы власти присваивают частному инвестору статус стратегического партнера, предоставляют для строительства земельный участок на льготных условиях – стоимость ежегодных арендных платежей составляет 1,5% кадастровой стоимости; после ввода в эксплуатацию жилого дома инвестор передает органам власти для обеспечения очередников жильем не более 45% площади построенных жилых квартир. Техничко-экономические показатели для Модели 2 приведены в табл. 7.

Таблица 7

Техничко-экономические показатели инвестиционного проекта (Модель 2)

Показатель	Значение
Общая площадь квартир, кв. м	31 710,6
Количество квартир, шт.	698
Общая стоимость строительства жилого дома, млн руб.	1 502, 475
Стоимость продажи 1 кв. м квартиры, руб./кв. м	
2016 год	90 000
2017 год	95 000
2018 год	100 000
2019 год	110 000

Таблица 8

Показатели эффективности проекта строительства социального дома для частного инвестора (Модель 2)

Показатель	Значение
Чистый доход (PV), млн руб.	206, 726
Индекс доходности инвестиций (PI)	1,14
Внутренняя норма доходности (IRR), %	12,3
Средняя норма рентабельности (ARR), %	16,2
Срок окупаемости (PB), лет	4
Срок реализации проекта, лет	4

Модель 2 является инвестиционно привлекательной для частного инвестора (табл. 8). Основным преимуществом при реализации

инвестиционного проекта для инвестора является снижение объема инвестиций в строительство жилого дома за счет предоставления органами власти льготы по аренде земельного участка.

3. Модель строительства социального жилья частным инвестором на основе софинансирования и концессии (далее Модель 3). Органы власти предоставляют инвестору земельный участок для строительства социального жилого дома. Частный партнер инвестирует 80% стоимости строительства, органы власти – 20%. После ввода дома в эксплуатацию для окупаемости затрат инвестор в течение 8 лет получает доход от сдачи внаем 50% квартир по договорам найма жилого помещения фонда социального использования и 50% квартир по договорам найма жилого помещения (по рыночной ставке). Технико-экономические показатели инвестирования строительства жилого дома по Модели 3 приведены в табл. 9.

Таблица 9

Технико-экономические показатели инвестиционного проекта (Модель 3)

Показатель	Значение
Общая площадь квартир, кв. м	31 710,6
Количество квартир, шт.	698
Общая стоимость строительства жилого дома, млн руб.	1 488, 175
Стоимость найма квартиры, руб./кв. м	
по договорам найма жилого помещения фонда социального использования	311
по договорам найма жилого помещения	500

Проведенный автором расчет подбора условий инвестиционного договора показал, что для экономической эффективности реализации Модели 3 необходимо дополнительное субсидирование государства не менее 20% от стоимости строительства социального жилого дома. Это нижняя граница привлекательности Модели 3 для частного инвестора (табл. 10).

Расчеты, проведенные автором, показали, что при увеличении срока реализации проекта до 22 лет IRR=13,6%, а при увеличении срока реализации проекта до 50 лет IRR=14,9%. То есть для повышения инвестиционной привлекательности данной модели для частного партнера, органам власти целесообразно предоставлять инвестору дополнительное субсидирование или увеличивать сроки реализации проекта.

Таблица 10

Показатели эффективности проекта строительства социального жилого дома для частного инвестора (Модель 3)

Показатель	Значение
Чистый доход (PV), млн руб.	212, 983
Индекс доходности инвестиций (PI)	1,18
Внутренняя норма доходности (IRR), %	3,2
Средняя норма рентабельности (ARR), %	17,9
Срок окупаемости (PB), лет	9
Срок реализации проекта, лет	10

III. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Проведенное исследование позволило автору сделать следующие выводы по формированию инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья.

1. Определены объемы программы строительства социального жилья в Санкт-Петербурге на перспективу (до 2045 года), позволяющие обеспечить темпы роста предоставления очередникам социального жилья не менее 7,9 % в год.

2. Определены финансовые ресурсы, необходимые для реализации предложенной программы строительства социального жилья на период до 2045 года.

3. В предложенном автором механизме взаимодействия органов власти и частных партнеров при строительстве социального жилья выделены основные этапы формирования условий инвестиционного договора.

4. Предложены модели инвестирования строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства, обеспечивающие решение социальной задачи обеспечения жильем малоимущих граждан и окупаемости инвестиций частным инвестором.

5. По предложенным автором моделям инвестирования в строительство социального жилья проведены расчеты, подтверждающие экономическую эффективность моделей.

Сформулированные в диссертационной работе предложения согласуются с результатами современных научных и практических работ в исследуемой области, позволяют учесть специфику строительства социального жилья, адаптированы к возможности применения в практической деятельности органов власти в Санкт-Петербурге.

IV. ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Виноградова, В.В. Современные проблемы управления строительством социального жилья [Текст]/ Виноградова В.В. //Вестник гражданских инженеров. – 2016. – № 2 (55) – с. 291-297. (0,8 п.л.).

2. Виноградова, В.В. Принципы и концепция организационно-экономического механизма финансирования строительства социального жилья [Текст]/ Виноградова В.В. //Вестник гражданских инженеров. – 2016. – № 6 (59) – с. 268-272. (0,4 п.л.).

3. Виноградова, В.В. История развития доходных домов в Петербурге: экономический аспект [Текст]/ Виноградова В.В. //Вестник гражданских инженеров. – 2015. – № 4 (51) – с. 156-161. (0,4 п.л.).

4. Виноградова, В.В. Концепция реновации застроенных жилых территорий как основа устойчивого развития мегаполиса [Текст]/ Ершова С.А., Орловская Т.Н., Виноградова В.В. //Вестник гражданских инженеров. – 2013. – №4 (39) – с. 183-193. (1,0 п.л., авт. 0,3 п.л.).

5. Виноградова, В.В. Методология анализа жилищного фонда мегаполиса [Текст]/ Ершова С.А., Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 5 (40) – с. 235-243. (0,8 п.л., авт. 0,4 п.л.).

6. Виноградова, В.В. Вопросы развития рынка найма и аренды жилья [Текст]/ Ершова С.А., Виноградова В.В. // Доклады 70-й научной конференции профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов университета: в 3 ч./ СПбГАСУ. – СПб., 2014. – Ч. III. – С. 242-243. (0,2 п.л.).

7. Виноградова, В.В. Наемные жилые дома: термины и классификация [Текст] /Виноградова В.В. // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы международной научно-практической конференции студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. В 5 частях. Ч.3 – СПб., 2014. – С. 119-122. (0,25 п.л.).

8. Виноградова, В.В. Управление развитием рынка доходных домов в регионе [Текст]/ Виноградова В.В. // Стратегическое планирование и прогнозирование в экономике региона. Сборник материалов Межвузовской научной конференции. / Великий Новгород. 17 мая 2013 года. – СПб: Изд-во СПбГУСЭ, 2013. – С. 220-222. (0,2 п.л.).

9. Виноградова, В.В. История возникновения особого типа объектов недвижимости – доходного жилья в Петербурге [Текст]/ Ершова С.А., Виноградова В.В. //Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: Международная научно-практическая конференция студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов/ СПбГАСУ. – СПб., 2013. – С. 144-146. (0,2 п.л., авт. 0,1 п.л.).

10. Виноградова, В.В. Формирование рынка доступного жилья: понятия, история, нормативная база [Текст] /Виноградова В.В. // Стратегические коммуникации, теоретические знания и практические навыки в экономике, управлении проектами, педагогике, праве, политологии, природопользовании, психологии, медицине, философии, филологии, социологии, технике, математике, физике, химии: Сборник научных статей по итогам Международной научно-практической конференции, 29-30 ноября 2013 года./ г. Санкт-Петербург. – СПб.: Изд-во «КультИнформПресс», 2013. – С. 51-52. (0,2 п.л.).