

УДК 69:728 JEL L74 P45

DOI 10.26425/1816-4277-2018-3-59-65

Богомолова Екатерина Александровна
канд. экон. наук, ФГБОУ ВО
«Государственный университет управления»,
г. Москва

e-mail: eabogomolova@yandex.ru

Козловский Александр Васильевич
д-р экон. наук, ФГБОУ ВО
«Государственный университет управления»,
г. Москва

e-mail: av_kozlovsky@guu.ru

Моисеенко Наталья Анатольевна
д-р экон. наук, ФГБОУ ВО
«Государственный университет управления»,
г. Москва

e-mail: DmitriM@rambler.ru

Bogomolova Ekaterina

Candidate of Economic Sciences,
State University of Management, Moscow

e-mail: eabogomolova@yandex.ru

Kozlovskiy Alexander

Doctor of Economic Sciences,
State University of Management, Moscow

e-mail: av_kozlovsky@guu.ru

Moiseenko Natalia

Doctor of Economic Sciences,
State University of Management, Moscow

e-mail: DmitriM@rambler.ru

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные проблемы развития жилищного строительства в современных экономических условиях. Последовательно проанализированы вопросы землепользования и выделения участков под жилищное строительство, стратегия затрат в этом сегменте, госпродажа и др. Определены принципы и подходы к анализу рынка жилищной недвижимости. Представлена сравнительная динамика функционирования рынка строительной недвижимости. Уделено внимание возможностям частно-государственного партнерства и соинвестированию проектов строительства жилья. Рассмотрены вопросы распределения долей между участниками жилищного строительства. Даны предложения по решению поставленных задач.

Ключевые слова: инвестиции, жилище, землепользование, застройщики, дольщики, государственно-частное партнерство, соинвестор.

PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION

Abstract. Actual problems of development of housing construction in modern economic conditions are considered in the article. Questions of land tenure and allocation of sites under housing construction, strategy of expenses in this segment, state sale and others has been consistently analyzed. The principles and approaches to the analysis of the housing construction has been defined. The comparative dynamics of functioning of the market of construction real estate has been presented. The attention is paid to possibilities of the private-state partnership and co-investing habitation civil-engineering designs. The issues of distribution of shares between participants in housing construction are considered. Offers under the decision of tasks in view are given.

Keywords: investments, dwelling, land tenure, builders, shareholders, state-private partnership, co-investing.

В современных экономических условиях развития различных отраслей актуальным и необходимым является внедрение новых перспективных технологий, инновационных технических и технологических решений. Важнейшим рынком для внедрения инноваций является строительство и смежные отрасли материального производства, обеспечивающие ввод в эксплуатацию объектов и производственных мощностей [1]. Одним из сегментов этого рынка является жилищное строительство, которое решает и важнейшие социальные задачи. По объемам инвестиций в форме капитальных вложений жилищное строительство является лидером. Спрос на объекты жилищной сферы в совокупности с другими социальными инфраструктурными объектами – школами, спортивными сооружениями, объектами торговли, быта, транспорта и другими постоянно растет. Вследствие высокого уровня износа существующего жилого фонда, наличия аварийных домов, условий проживания, которые не удовлетворяют современным требованиям необходимость нового строительства жилых объектов очевидна. Обеспеченность жилой площадью российских граждан в несколько раз отстает от европейского и американского уровней.

Если анализировать причины сложившейся ситуации в сферах жилищного строительства, то можно выделить следующие основные тенденции:

- высокая единичная стоимость 1 кв. м жилой площади;
- недостаточное применение прогрессивных высокотехнологичных материалов;
- использование традиционных, но далеко не единственных источников финансирования;
- высокий уровень процентных ставок по потребительским и, что особенно важно, ипотечным кредитам;
- падение реальных доходов населения;
- длительные сроки и низкий уровень качества строительства;
- практически полное отсутствие системы страхования строящихся объектов;

- слабая мотивация органов государственной власти в обеспечении гарантии по вводу объектов, решению вопросов землепользования, развитию инженерной инфраструктуры (например: газификация, дороги, транспорт и т. д.) и т. д.;
- неудовлетворительная структура и ограниченность выбора проектов жилых домов в различных регионах РФ;
- длительные сроки строительства и сдачи объектов «под ключ», а не в виде полуфабрикатов-коробок зданий, что также ведет к пролонгации сроков полезного использования объектов жилого фонда;
- наличие на рынке жилищного строительства большого количества участников с различными, а в ряде случаев диаметрально противоположными экономическими интересами по схеме «получил-ушел», без получения гарантированного конечного результата;
- несовершенство российского законодательства в сфере жилищного строительства;
- низкий уровень бизнес-планов строительства жилых и инфраструктурных объектов;
- рост стоимости объектов в процессе строительства, как следствие увеличение сроков, далее – невыполнение обязательств перед дольщиками, возникновение социальной напряженности.

Конечно, приведенный выше перечень проблем, характерных для сегмента жилищного строительства далеко не полный, но позволяет определить основные направления развития инновационных технологий, современных форм и методов инвестирования, повышение эффективности вложений. К таким направлениям можно отнести: выявление инвестиционно-инновационных особенностей жилищного строительства; оценить целесообразность малоэтажной застройки в городах; совершенствовать механизм выделения земельных участков под возведение жилых домов и других объектов социально-бытового назначения; обеспечить мониторинг рынка жилья; разработать формы государственной поддержки и госгарантии как инвесторов, так и потенциальных покупателей жилья; использовать зарубежный опыт (как вариант – американскую программу «малоэтажная Америка»); оценить эффективность различных моделей финансирования жилищного строительства и разработать методику выбора их оптимальной структуры для различных вариантов жилой застройки; обеспечить внедрение через механизм финансирования инновационных форм инвестирования и строительных технологий; создать условия для более широкого использования частно-государственного партнерства; оптимизировать программы развития городов и поселений, а не только мегаполисов.

Особо следует остановиться на частно-государственном партнерстве в сфере жилищного строительства [3]. Со стороны государственных органов власти – это гарантии и частичное финансирование в пределах 20-30 %, обеспечивающее долю бюджетных доходов на всех уровнях финансовой системы. С позиций частных инвесторов – это поддержка властей, доступ к коммуникациям, решение вопросов землепользования, так как земля – это, действительно, национальное достояние, решение вопросов собственности, особенно в сфере эксплуатации жилого фонда и, конечно, получение прибыли.

Ключевыми проблемами при разработке моделей частно-государственного партнерства являются установление для каждого конкретного участника соотношения долей частной и государственной собственности.

В моделях могут использоваться различные типы концепций: соглашения о разделе продукции, совместные контракты на управление строительством и эксплуатацией, госзаказ (например, строительство жилья для военнослужащих), госаудит, совместные инвестиционные фонды, акционирование на совместной основе, совместные предприятия и холдинги.

Для решения этих и других многочисленных проблем в сфере капитального строительства необходима, прежде всего, перестройка взаимоотношений между всеми участниками инвестиционного процесса [2]. С учетом большого количества организаций, участвующих в процессе строительства, включая органы государственной власти, финансово-кредитные учреждения, производственные организации различного профиля, проектные организации и другие, возможно создание холдингов и инвестиционно-строительных компаний. Важно, чтобы эти и другие структуры обеспечивали достижение конечных результатов – строительство объектов «под ключ». Далее, развитие комплексных систем управления строительством и вводом в эксплуатацию объектов, включая их дальнейшую эксплуатацию.

Любые вложения потенциальных инвесторов жилья на стадии строительства объектов жилого фонда связаны с высокими инвестиционными рисками. Возможен элементарный «недострой», нарушение сроков ввода в эксплуатацию объектов, низкое качество строительства, наличие недоделок, которые в ряде случаев не только трудноустраняемы, но и требуют значительных дополнительных издержек, к которым покупатели, как правило, бывают не готовы.

Очевидно, что необходима эффективная система страхования инвестиционных рынков, государственная поддержка и госгарантии. Одним из путей решения проблем является более широкое использование различных моделей частно-государственного партнерства.

Для россиян со средним уровнем доходов покупка не только нового, но и расширение имеющегося жилища – серьезная финансовая проблема. Для ее решения нужны эффективные инвестиционно-кредитные и сберегательные программы. Они существуют, но имеют ограниченный доступ для многих слоев населения. Нужно снять все ограничения на законодательном уровне.

К технологическим нововведениям можно отнести разработку прогрессивных архитектурно-планировочных решений с использованием новых строительных материалов и инженерных сетей с целью максимального энергосбережения строящихся жилых домов. Проведение комплексов работ по подготовке строительных площадок, инженерных и транспортных коммуникаций за счет или с частичным привлечением средств региональных бюджетов (возврат этих средств может осуществляться путем долевого распределения построенной жилой площади.). Такой подход позволит существенно сократить сроки строительства и стоимость 1 кв. м жилой площади при условии бесплатного выделения земельных участков под жилую застройку [4]. Для положительного решения этого вопроса необходимо вмешательство федеральных органов государственной власти.

Переход к малоэтажному жилищному строительству в малых и средних городах повлечет развитие машиностроительных отраслей, так как будут необходимы новые типы строительных машин и оборудования. Факторы, оказывающие существенное влияние на развитие жилищного строительства достаточно многочисленны. Инвестиционный потенциал и уровень сбережений населения в банковской системе. Если накопления граждан постоянно растут, то возможности увеличения доходов снижаются в течение трех последних лет. Средний размер вклада на одного вкладчика свидетельствует о крайне низкой покупательной способности граждан в сфере недвижимости.

Отрицательное влияние на рынок жилья оказывает постоянный рост стоимости строительных материалов. Основные материалы, используемые в жилищном строительстве – это энергоемкое производство, а энергоносители постоянно, как минимум два раза в год, дорожают.

Растут транспортные расходы, поднимается, хотя и медленно, уровень оплаты труда. Но основное влияние на рост стоимости жилья оказывает крайне высокая стоимость земельных участков под строительство жилых домов, их кадастровая оценка, условия выделения, «аппетиты» местных органов государственной власти. Навести порядок в этой сфере можно только на федеральном уровне, внося изменения в Земельный кодекс.

Неэффективно работают системы кредитования и страхования, слаборазвиты различные формы гарантий для получения долгосрочных кредитов.

Необходим эффективный механизм стимулирования вложений временно свободных средств инвесторов в жилищное строительство. Эти стимулы заключаются в высоком уровне доходности (40 % и более) и сроках окупаемости вложений (1-2 года).

Строительный бизнес сильно бюрократизирован, так как многочисленные его участники и их производственно-хозяйственная деятельность регулируется различными отраслевыми документами. Разные экономические цели, достигаемые участниками инвестиционного процесса, порождает возникновение коррупции и злоупотреблений, особенно в сфере бюджетного финансирования. Многочисленные примеры из средств массовой информации подтверждают наличие этих факторов в реальной практике финансирования и строительства, а также реновации жилого фонда.

Объемы жилищного строительства, несмотря на практически безграничный спрос на данный товар, растут медленными темпами. Одна из причин – слаборазвитая и физически изношенная инженерная инфраструктура. Органы власти на местах пытаются переложить эти расходы на инвесторов, но такой подход ведет к дополнительному росту стоимости квадратных метров.

Вследствие плотности застройки в городах и особенно в мегаполисах необходимо расширение городских территорий и, как следствие, развитие инженерных сетей. Наглядный пример такого развития – «Новая Москва», на территории которой ведется активное строительство жилья и других объектов соцкультбыта, транспортные коммуникации и в том числе линии метрополитена.

Важным звеном в развитии жилищного строительства являются государственные программы, включая господдержку населения. Необходимо создание государственных банков развития жилищного строительства. В качестве положительного примера можно привести жилищную политику ПАО «Газпром».

В России очень низкий уровень миграции трудоспособного населения, а следовательно и вторичный рынок жилья. Развитие жилищного рынка сдерживается и высоким уровнем тарифов на социальные услуги, различной категоричностью объектов недвижимости, высокими арендными ставками на жилье, особенно в городах-миллионниках.

Оценивая различные формы инвестирования в сфере жилищного строительства можно отметить, что они ограничены. Используются собственные средства инвесторов (инвестиционно-строительные компании), заемные средства под высокие банковские проценты, несмотря на постепенное снижение ставки рефинансирования Центрального банка РФ. Совместные механизмы привлечения средств соинвесторов получили распространение, но без эффективной системы страхования рисков возможны сбои в своевременном достижении конечных результатов инвестиционного процесса. Такая ситуация на рынке строящейся недвижимости будет сохраняться до тех пор, пока прибыль можно будет получать в процессе производства продукции строительства, а не после реализации [5].

Активность рынка можно стимулировать, застраивая новые микрорайоны с развитой инженерной инфраструктурой, но решение проблемы сдерживается ограниченностью городских территорий. Необходима интеграция инвесторов и органов государственной власти, активная поддержка инновационной политики в сфере строительства.

Процесс производства и реализации готовой строительной продукции чрезвычайно сложен. В нем участвуют генеральные инвесторы и соинвесторы, управляющие компании, генподрядчики и субподрядчики, производители стройматериалов, машиностроительные организации, консалтинговые компании, риелторы, собственники земельных участков, инжиниринговые компании. Возможно участие эксплуатирующих организаций, если эти функции не берет на себя потенциальный собственник построенного объекта. Обязательно присутствуют органы государственной власти в качестве разрешающих и контролирующих субъектов. Объединение всех вышеперечисленных структур возможно только на принципах холдинговых компаний.

Как уже отмечалось, потребности населения в жилье постоянно растут. Численность населения хотя и медленно, но увеличивается. Жилой фонд постепенно стареет и выходит из строя. Меняются требования граждан к уровню комфортности жилого фонда.

Если в мегаполисах эти проблемы решаются хотя и медленно, в городах-миллионниках положение несколько хуже, но в целом тенденции жилищного строительства положительные. Особенно остро эти проблемы стоят в малых и средних городах и сельской местности. Спрос на комфортное жилье ограничивается покупательной способностью населения, которая существенно снизилась в 2015-2016 гг.

Государство много делает для оказания помощи населению в приобретении жилья. Одновременно реализуется несколько общественных программ поддержки. Жилищное строительство продолжает оставаться одним из лидеров в росте валового внутреннего продукта. В 2016 г. введено в эксплуатацию более 85 млн кв. м жилья. Это рекордный объем строительства за всю новейшую историю России. Однако уровень обеспеченности жильем продолжает оставаться низким и в настоящее время составляет около 24 кв. м/чел.

Анализ рынка жилой недвижимости в разрезе различных сегментов показывает, что в крупных городах инвесторы отдают предпочтение многоэтажному строительству, что продиктовано высокой стоимостью и ограниченными возможностями выделения земельных участков, которые продаются или передаются застройщикам в аренду на срок 49 лет. Такие кабальные условия выделения земли под жилищное строительство обходятся инвесторам до 30 % стоимости кв. м в жилых домах. С учетом того, что земля является национальным достоянием, государство должно обязать региональные и местные органы власти выделять участки под жилищное строительство бесплатно, без ограничения сроков их использования. Собственникам жилья необходимо выдавать сертификаты на право долевой (пропорционально площади квартир и этажности домов) собственности на землю. Можно распространить земельный налог на эти земельные участки.

В малых и средних городах, а также строительство вокруг мегаполисов и крупных городов может развиваться как малоэтажное (3-4 этажа). Такая структура жилищного строительства позволит сэкономить на привлечении дорогой строительной техники, лифтах, мусоропроводах, накладных расходах. Именно так сегодня идет строительство жилья в Новой Москве.

Условно жилищное пространство можно разделить на три основных сегмента: коммерческое строительство – строительство, при котором возводится жилье различных типов для его дальнейшей коммерческой реализации на рынке недвижимости; социальное строительство – строительство, при котором возводится жилье социального назначения. В дальнейшем оно преимущественно сдается по договору социального найма для граждан, стоящих

в очереди на улучшение жилищных условий (государственные служащие, военные, малоимущие и т. д.). Право собственности и домовладение в этом случае принадлежит государству или муниципалитету; специализированное строительство – строительство, к которому относится строительство служебного жилья, общежитий, маневренного жилого фонда (предоставляемого на время для проживания граждан, в домах которые подлежат капитальному ремонту), временный фонд (для беженцев, вынужденных переселенцев), жилищный фонд системы социального обслуживания (дома престарелых, хосписы) и другие.

В Москве в 2015 г. объем предложения на рынке новостроек составил около 1,9 млн кв. м (27 100 квартир в 289 корпусах). Городской прирост составил почти 60 %. По итогам 2015 г. зафиксированы существенные изменения в структуре предложения. В связи с выходом большого количества новых проектов комфорт-класса доля данного сегмента превысила половину от общего объема предложения и составила 52,5 %. Еще около 45 тыс. кв. м предложено в сегменте эконом-класса.

Средняя взвешенная цена предложения на рынке новостроек по состоянию на конец 2015 г. составила 182 053 руб. за кв. м (без учета элитного сегмента и апартаментов). Относительно предыдущего периода зафиксировано снижение цен на уровне 3 %. По сравнению с аналогичным показателем на конец 2014 г. снижение более существенное – порядка 16 %. Долларовый эквивалент средней взвешенной цены находится на уровне 2 571 долл. США за кв. м. Снижение по сравнению с 2014 г. составило около 34 %. Средние цены предложения на рынке новостроек в зависимости от класса по итогам 2015 г. установились на следующем уровне: эконом-класс – 127 020 руб. за кв. м; комфорт-класс – 156 835 руб. за кв. м; бизнес-класс – 251 775 руб. за кв. м. Таким образом, существенный рост сегмента комфорт-класса повлиял на снижение средней цены предложения на рынке новостроек в целом.

Падение основных социально-экономических показателей закономерно привело к сокращению уровня потребительского спроса на первичном рынке жилой недвижимости. По данным Росреестра Москвы, количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве по итогам 2015 г. снизилось на 18,4 % и составило 19,6 тыс. шт. Число зарегистрированных сделок с привлечением ипотечного кредита по данным того же ведомства составило 33,1 тыс. шт., что на 23,4 % ниже относительно 2014 г. Среди факторов, которые способствовали падению спроса, можно выделить: падение доходов населения, высокая закредитованность населения, сложность с обслуживанием уже имеющихся кредитов и рост просрочки платежей, реализация имеющихся сбережений у населения в период девальвации национальной валюты, формирование отложенного спроса в ожидании снижения цен на рынке и более выгодных условий приобретения, снижение выдачи ипотечных кредитов. По данным Центробанка РФ количество выданных ипотечных жилищных кредитов за период с января по ноябрь 2015 г. в Москве снизилось на 45 %. Государственная программа по субсидированию ипотечной ставки поддержала первичный рынок жилья, препятствуя еще большему его падению.

Несмотря на начавшийся экономический кризис, количество новых проектов в «старой» Москве выросло существенно. Рост объема предложения в общей площади квартир составил порядка 60 % по итогам 2015 г. Инвестиционные затраты, которые были сделаны в предыдущие годы, вынудили девелоперов вывести новые проекты на рынок, несмотря на сокращение потребительского спроса. В результате уровень конкуренции на рынке возрос.

В 2017 г. роста уровня цен не ожидается, наоборот, девелоперы будут вынуждены снижать цену предложения, для того, чтобы стимулировать продажи квартир. Это относится к только что сданным в эксплуатацию жилым комплексам. В строящихся объектах рост цены возможен и будет связан с ростом стадии строительной готовности. На фоне неблагоприятной макроэкономической ситуации уровень потребительского спроса на первичном рынке жилья «старой» Москвы по итогам 2016 г. продолжит снижаться.

Следующий по объемам сектор рынка жилой недвижимости среди застройщиков принадлежит компаниям, которые выполняют госзаказы по реализации определенных государственных программ, связанных с обеспечением населения необходимым социальным жильем.

Государственная программа города Москвы на 2012-2018 гг. «Жилище» охватывает всю жилищную сферу города, включая строительство домов, ремонт, реконструкцию и реновацию жилого фонда, его управление и эксплуатацию.

Москва в «старых» границах занимает площадь более 108,1 тыс. га, на которой доля территорий жилых зон составляет 23 %. Объем строительства жилья в столице с 2000 г. по 2014 г. составил порядка 44 млн кв. м, 13,7 млн кв. м из них построены за счет городского бюджета.

Планируется, что в результате реализации программы: 12,7 тыс. семей смогут приобрести квартиры с помощью субсидий из городского бюджета; за счет городского жилого фонда будут улучшены жилищные условия 75,5 тыс. семей; к 31.12.2016 г. на 100 % будет завершено строительство по ранее заключенным инвестиционным контрактам; уровень обеспеченности населения жильем составит 24 кв. м/чел.

Российский рынок коммерческой недвижимости в целом и Москвы в частности в значительной степени зависит от ситуации на финансовом рынке, который переживает сейчас не лучшие времена. Увеличение стоимости денег привело к тому, что выросли ставки кредитования, а это повлияло напрямую на девелоперов, отразившись на рентабельности проектов, и на покупательский спрос, снизившийся в связи с труднодоступностью ипотеки и вследствие снижения покупательской способности и уверенности людей в завтрашнем дне. При этом наблюдается ситуация с высокой степенью насыщенности предложения на рынке недвижимости, что обостряет конкуренцию и снижает конечную прибыль от инвестиций в жилищное строительство, делая их менее рентабельными и более рискованными.

В итоге отечественный рынок недвижимости замер. По прогнозам аналитиков, такая ситуация может сохраниться как минимум на ближайший год, а затем еще значительное время понадобится на то, чтобы оживление в сегменте спроса привело к появлению новых проектов и росту рынка недвижимости в целом.

Характер жилой застройки определяется размерами города, природными условиями, демографической структурой населения.

Общей тенденцией является рост этажности жилых домов. По этажности жилые здания разделяют на: малоэтажные – 1-2 этажа, среднеэтажные – 3-5 этажей, многоэтажные – 6-10 этажей, повышенной этажности – 11-16 этажей и высотные – выше 16 этажей. Так, в первый период массового жилищного строительства основными были пятиэтажные дома, как наиболее дешевые и простые в конструктивном отношении. С середины 1960-х гг. началось массовое строительство девятиэтажных домов. В 1970-е гг. начинают строиться 12-16-этажные жилые дома, а в Москве – дома до 25 этажей. Одновременно имеет место тенденция дифференциации строительства по этажности: расширение использования малоэтажного строительства, прежде всего в Подмосковье; поиски форм интенсивного освоения территории при застройке смешанной этажности; дальнейшее увеличение строительных объемов многосемейных домов за счет роста этажности. По прогнозам центрального научно-исследовательского и проектного института жилых и общественных зданий (ЦНИИЭП жилища) в перспективе можно ожидать дальнейшей дифференциации этажности от 1-4 до 28-30 этажей.

Пространственная компоновка жилых домов обуславливается требованиями санитарно-гигиенического комфорта, функциональными задачами организации территории, эстетическими требованиями, противопожарными нормами, экономическими характеристиками. Комплексным показателем, характеризующим интенсивность освоения жилой территории, является плотность населения, которая выражается в плотности застройки, коэффициенте выхода жилой площади и других аналогичных показателях.

Развитие рынка жилищного строительства связано, прежде всего, с деятельностью инвесторов-застройщиков. Наиболее перспективными на этом рынке являются инвестиционно-строительные компании, которые выполняют все функции от проектирования до ввода объектов в эксплуатацию. Они являются более надежными субъектами рынка для банков-кредиторов и дольщиков-покупателей жилья на стадии строительства. Эти компании, как правило, располагают значительным инвестиционным потенциалом, имеют доступ к выделению перспективных участков под строительство, квалифицированным персоналом и устойчивыми связями с органами государственной власти на местах, хорошую репутацию на строительном рынке и, главное – они имеют замкнутый производственный цикл по созданию готовой строительной продукции. Но банкротами становятся и инвестиционно-строительные компании, например, такая общеизвестная компания как СУ-155.

Возможным выходом является создание региональных инвестиционных фондов за счет средств ряда организаций, заинтересованных в результатах реализации инвестиционно-инновационных проектов различного профиля.

При оценке инвестиционных проектов существующую систему критериев следует дополнить системой показателей рентабельности различных результатов их реализации.

В городах, возможно использование промышленных зон, но такой вариант землепользования потребует дополнительных затрат по сносу строений, вывозу строительного мусора, комплексному благоустройству территорий. Если строить жилье на новых, свободных от застройки территориях, то дополнительные затраты потребуются для прокладки или реконструкции дорог, инженерных коммуникаций, организации новых

транспортных схем, строительства объектов социальной сферы. Как показывает сравнительный анализ, второй вариант является эффективнее с учетом создания дополнительных рабочих мест, сокращения уровня безработицы и других социально-экономических аспектов. Подготовку под строительство новых территорий следует проводить комплексно, за счет средств региональных бюджетов.

Вторичный рынок жилья также развивается по своим законам. Предлагается к продаже большое количество квартир. Но на этом рынке почти нет муниципальных квартир, которые можно сдавать в аренду, отслеживая трудовую миграцию населения. В домах старой постройки можно полезно использовать мансарды, чердаки и другие площади, которые традиционно ранее полезно практически не использовались.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что для решения жилищной проблемы, улучшения жилищных условий проживания граждан, создания комфортных условий жизни населения необходимо увеличивать участие государства наряду с развитием сети финансовых инструментов.

Схемы финансирования предполагают не только прямое кредитование затрат на строительство объектов жилого фонда. Возможно создание и использование строительных сберегательных касс и других кредитных механизмов. В крупных городах следует реализовывать масштабные программы «доходных домов» и строительство других объектов жилого фонда для дальнейшей сдачи в аренду.

Использование в строительстве новых инновационных форм инвестирования, активизация механизмов привлечения частных и корпоративных инвестиций является перспективным.

Библиографический список

1. Асаул, А. Н. Основные препятствия развитию инновационной активности в инвестиционно-строительной сфере / А. Н. Асаул, Д. А. Заварин, С. Н. Иванов // *Фундаментальные исследования*. – 2015. – №4-0. С. 180-184.
2. Макаркин, Н. П. Эффективность реальных инвестиций: Учебное пособие / Н. П. Макаркин. – М.: ИНФРА-М, 2011. – 432 с.
3. Петрикова, Е. М. Возможности региональных и местных бюджетов по реализации проектов государственно-частного партнерства // *Финансы и кредит*. – 2011. – № 25. – С. 40-44.
4. Самосудова, Н. В. Инновационные решения в современном строительстве // Н. В. Самосудова, А. Д. Черкас *Современные инновации*, 2015. – № 2 (2). – С. 30-32.
5. Халин, А. А. Характеристика среды осуществления предпринимательской деятельности в строительстве // *Приоритетные научные направления: от теории к практике*. – 2015. – № 20-2. – С. 139-146.

References

1. Asaul A. N. Osnovnyye prepyatstviya razvitiyu innovatsionnoy aktivnosti v investitsionno-stroitel'noy sfere [*The main obstacles to the development of innovative activity in the investment and construction sector*] / D. A. Zavarin, S. N. Ivanov // *Fundamental'nyye issledovaniya*. – 2015. – I. 4-0. pp. 180-184.
2. Makarkin N. P. Effektivnost' real'nykh investitsiy: Uchebnoye posobiye / N. P. Makarkin. – M.: INFRA-M, 2011. – 432 p.
3. Petrikova Ye. M. Vozmozhnosti regional'nykh i mestnykh byudzhetrov po realizatsii proyektov gosudarstvenno-chastnogo partnerstva [*Opportunities of regional and local budgets for the implementation of public-private partnership projects*] // *Finansy i kredit* [*Finance and credit*] I. 25, 2011. p. 40-44.
4. Samosudova N. V., Cherkas A. D. Innovatsionnyye resheniya v sovremennom stroitel'stve [*Innovative solutions in modern construction*] // *Sovremennyye innovatsii* [*Modern innovations*]. – 2015. – I. 2 (2). – p. 30-32.
5. Khalin A. A. Kharakteristika sredy osushchestvleniya predprinimatel'skoy deyatel'nosti v stroitel'stve [*Characteristics of the environment for entrepreneurial activity in construction*] // *Prioritetnyye nauchnyye napravleniya: ot teorii k praktike* [*Priority research areas: from theory to practice*]. – 2015. – I. 20-2. – p. 139-146.