

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ПРОГРАММЫ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ:  
СОДЕРЖАНИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ**

Проведен анализ реализации программы «Жилище» на региональном уровне на примере Воронежской области. Выявлены результаты и обоснованы проблемные области реализации региональных жилищных программ. На основании экспертной оценки определен перечень ключевых административных барьеров при осуществлении жилищного строительства. Предложена методика оценки инвестиционного рейтинга регионов с целью формирования благоприятного инвестиционного климата для реализации региональных жилищных программ.

*Ключевые слова:* жилищная программа; инвестиционный климат; административные барьеры; региональная инвестиционная политика.

S.V. Belyaeva  
D.E. Sysoyev

**REGIONAL HOUSING PROGRAMMES IN VORONEZH OBLAST:  
ITS CONTENT AND IMPROVEMENT**

The article analyzes implementing the «Zhilishche» programme («Housing») at regional level by the example of Voronezh oblast, provides some results, and points out problem spots in implementing regional housing programmes. On the basis of expert estimation the authors list key administrative barriers for housing construction. The authors also propose a method of assessment of regional investment rating, which is aimed at creating favourable investment climate for implementing regional housing programmes.

*Keywords:* housing programme; investment climate; administrative barriers; regional investment policy.

Как показывают результаты статистических исследований, обеспеченность населения жильем в регионах России остается на крайне низком уровне, несмотря на достаточно большие объемы строительства.

Согласно официальным данным, средняя обеспеченность жилой площадью в Воронежской области в 2012 г. достигла 26,1 м<sup>2</sup> на человека, что на 3 м<sup>2</sup> больше, чем в среднем по России. Тем не менее, нуждающимися в улучшении жилищных условий в Воронежской области признаны 52 242 семьи, согласно результатам социологического опроса около 70% населения хотели бы улучшить свои жилищные условия. Ситуация усугубляется ветхостью и аварийностью значительной части имеющегося жилого фонда, а также его несоответствием современным рыночным требованиям. Стимулирование и поддержка необходимы для развития жилищного строительства в районных центрах и сельских населенных пунктах.

Для преодоления этой неблагоприятной тенденции необходимы неотложные меры, и, прежде всего, повышение уровней благосостояния населения и обеспечения доступным и комфортным жильем. Для лучшего решения этих проблем целесообразно проанализировать основные действующие формы обеспечения жильем за рубежом.

В целом, исходя из анализа научной литературы и статистической информации, можно выделить следующие механизмы обеспечения населения жильем за рубежом (табл. 1).

Таблица 1

**Классификация форм обеспечения населения жильем за рубежом**

Признак классификации	Формы обеспечения
По форме собственности инвестиций	За счет частных инвестиций (индивидуальное строительство и приобретение, кооперативное строительство)
	За счет государственных инвестиций (социальное жилье)
	За счет совместных инвестиций (собственные средства населения плюс субсидии, льготное кредитование)
По видам строительства	Новое строительство
	Реконструкция
По форме собственности жилья	Собственное жилье
	Арендуемое жилье

Современная система совершенствования государственной политики в сфере обеспечения населения жильем в России носит программно-целевой характер, обладает отраслевой и региональной спецификой. Система государственных целевых мероприятий по обеспечению населения жильем на примере Воронежской области представлена на рис. 1.

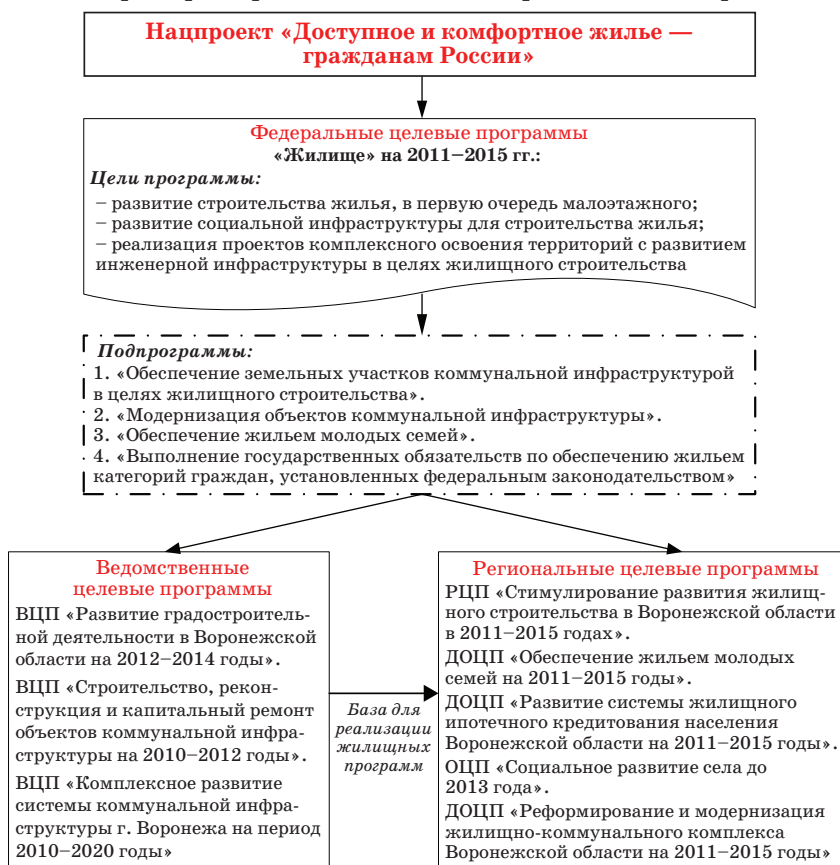


Рис. 1. Система государственных целевых мероприятий по обеспечению населения жильем на примере Воронежской области

Второй этап реализации программы «Жилище» в области дает следующие результаты (рис. 2).

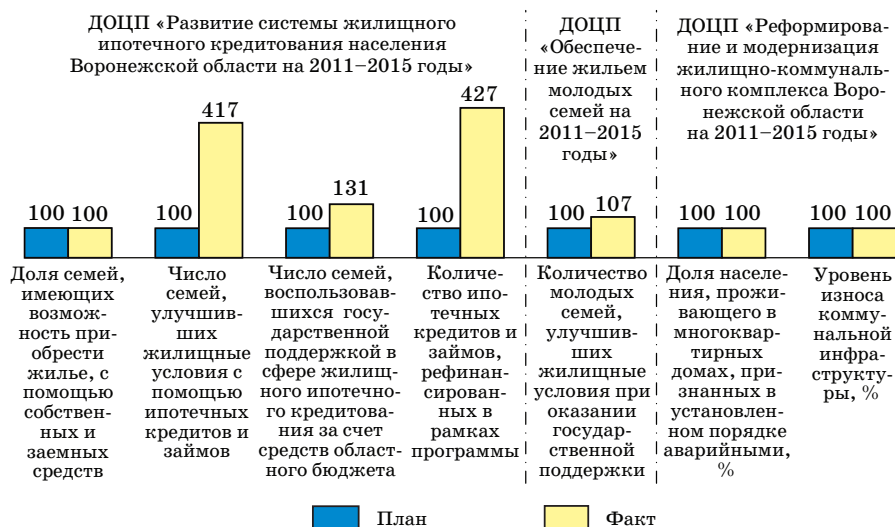


Рис. 2. Результаты программы «Жилище» в Воронежской области в 2011 г., %

Результаты, достигнутые в 2011 г., превышают ожидаемые значения. Однако имеется ряд проблемных областей в реализации программных мероприятий, которые сведены в табл. 2.

Таблица 2

### Классификация проблемных областей реализации жилищных программ

Группа проблем	Проблемы	Взаимосвязанные проблемы
Недостаточная ориентированность на увеличение объемов жилищного строительства	Наличие административных барьеров	Недостаточное стимулирование привлечения внебюджетных источников финансирования
	Отсутствие подготовленных к застройке земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой	
	Недоступность для большинства застройщиков кредитных ресурсов	
	Сдерживание развития промышленности строительных материалов	Высокий износ основных фондов и невозможность модернизации производства для большинства предприятий стройиндустрии
	Кадровая проблема в отрасли строительства	—
Недостаточная нацеленность на решение основных проблем, препятствующих развитию рынка доступного жилья	Низкий уровень доходов населения	Негативное влияние на динамику спроса на рынке жилья
	Отсутствие на рынке ипотечных продуктов, доступных для широких слоев населения	
	Отсутствие необходимой нормативной базы, стимулирующей развитие системы жилищных строительных и накопительных кооперативов	—
	Отсутствие фонда муниципальных образований для предоставления гражданам жилья на условиях социального найма	
Недостатки бюджетного финансирования	Отсутствие концентрации ассигнований из федерального бюджета на главных направлениях	—
	Отсутствие механизмов консолидации бюджетных ассигнований федерального, регионального и муниципального уровней	—
	Недостаточность ассигнований из федерального бюджета	—

По мнению представителей строительного комплекса Воронежской области, одной из основных причин, сдерживающих темпы жилищного строительства, является чрезмерная продолжительность периода оформления исходно-разрешительной документации на строительство. Обобщая результаты анализа восприятия субъектами строительного рынка относительной величины административных барьеров, мы можем расположить их для действующих фирм в следующем порядке: проблемы с недвижимостью (аренда и приобретение земли и зданий), правовая система, регулирование (рис. 3).



Рис. 3. Оценка значимости административных барьеров для развития строительного бизнеса

В общем случае издержки на преодоление административных барьеров строительными организациями Воронежской области предложено определять следующим образом:

$$C_{ab} = Z_r + Z_e;$$

$$Z_r = Z_{vr} + Z_n;$$

$$Z_e = Z_l + Z_p + Z_{reg} + Z_{ra},$$

где  $C_{ab}$  — совокупные затраты на административные барьеры;  $Z_r$  — регулярные затраты;  $Z_e$  — единовременные затраты;  $Z_{vr}$  — затраты в связи с потерей времени руководства на разрешение вопросов в связи с выполнением обязательных требований и процедур;  $Z_n$  — затраты в связи с налоговым учетом (затраты на организацию налогового учета, включая отчетность);  $Z_l$  — затраты в связи с допусками;  $Z_p$  — затраты в связи с проверками (затраты на труд плюс штрафы и пени);  $Z_{reg}$  — затраты на регистрацию (официальные и неофициальные платежи);  $Z_{ra}$  — затраты на разрешения (затраты в связи с разрешениями на землю и недвижимость).

Исходя из проведенных расчетов, затраты на преодоление административных барьеров в среднем по организациям строительного комплекса Воронежской области составили 374,51 тыс. р.

Таким образом, несмотря на наличие государственных программно-целевых мероприятий по обеспечению населения жильем, механизм реализации жилищных программ как на федеральном, так и на региональном уровнях, нуждается в уточнении и корректировке с целью преодоления выявленных недостатков.

Согласно официальным программным расчетам для обеспечения требуемого роста объемов ввода жилья в сопоставимом уровне цен, в жилищное строительство в Воронежской должно быть направлено дополнительно

более 40 млрд р.<sup>1</sup> Для стимулирования инвестиционной активности должны быть предприняты определенные меры воздействия на бизнес-среду с целью формирования определенного инвестиционного климата в области.

Нами выявлены ключевые факторы инвестиционного потенциала и риска. Фактически по результатам анализа можно ответить на вопрос о том, что вкладывается в понятие инвестиционного климата региона. Для детального исследования были выбраны два рейтинга инвестиционной привлекательности региона: на основании ранга потенциала и ранга риска РА «Эксперт» [1]. Эти рейтинги содержат достаточное для экономического анализа количество данных.

Данные о факторных нагрузках позволяют сформулировать выводы об относительном весе отдельного признака в структуре результирующего фактора. В свою очередь, данные о факторных весах определяют ранжирование объектов по каждому фактору.

После проведенных расчетов целевые функции инвестиционной политики региона будут иметь следующий вид:

– функция риска

$$F = 0,287Q_z + 0,004Q_p + 0,375Q_e + 0,474Q_f + 0,600Q_s + 0,373Q_k + 0,006Q_{ek},$$

где  $Q_z$  — коэффициент оптимума или ранг законодательного риска;  $Q_p$  — коэффициент оптимума политического риска;  $Q_e$  — коэффициент оптимума экономического риска;  $Q_f$  — коэффициент оптимума финансового риска;  $Q_s$  — коэффициент оптимума социального риска;  $Q_k$  — коэффициент оптимума криминального риска;  $Q_{ek}$  — коэффициент оптимума экологического риска;

– функция потенциала

$$F = 0,851Q_t + 0,916Q_p + 0,922Q_e + 0,925Q_f + 0,888Q_i + 0,778Q_k + 0,135Q_{in} + 0,149Q_{pr},$$

где  $Q_t$  — коэффициент оптимума или ранг трудового потенциала;  $Q_p$  — коэффициент оптимума потребительского потенциала;  $Q_e$  — коэффициент оптимума производственного потенциала;  $Q_f$  — коэффициент оптимума финансового потенциала;  $Q_i$  — коэффициент оптимума институционального потенциала;  $Q_k$  — коэффициент оптимума инновационного потенциала;  $Q_{in}$  — коэффициент оптимума инфраструктурного потенциала;  $Q_{pr}$  — коэффициент оптимума природно-ресурсного потенциала.

На наш взгляд, некоторые оцениваемые показатели являются достаточно коррелируемыми и, следовательно, взаимозависимыми и заменяемыми. Поэтому в целях оптимизации расчетов для потенциального инвестора считаем целесообразным модифицировать методику РА «Эксперт» следующим образом:

1. Анализ инвестиционного риска предлагаем рассчитывать по трем составляющим, теснота связи которых с результирующим показателем максимальна (социальный риск, финансовый риск, экономический риск).

2. Расчет инвестиционного потенциала целесообразно производить также по трем основным факторам, характеризующимся наибольшей степенью влияния на итоговый потенциал (финансовый потенциал, производственный потенциал, потребительский потенциал).

3. Необходимо к анализируемым показателям добавить третий раздел «Законодательно-правовой потенциал региона».

После повторного перерасчета всех показателей с учетом модифицированной методики оценки инвестиционного потенциала региона,

<sup>1</sup> Развитие системы жилищного ипотечного кредитования населения Воронежской области на 2011–2015 годы: постановление Правительства Воронежской области от 27 мая 2011 г. № 445; Обеспечение жильем молодых семей на 2011–2015 годы: постановление Правительства Воронежской области от 29 дек. 2010 г. № 1140.

значения коэффициента корреляции Спирмена и коэффициента детерминации остались прежними. Расчет коэффициента конкордации по составляющим изменился, а обобщающая характеристика осталась неизменной. Это дает возможность предположить, что оптимизация методики возможна, так как результаты расчетов близкие.

Целевые функции инвестиционной политики региона при этом приобрели следующий вид:

– функция риска

$$F = 0,375Q_e + 0,474Q_f + 0,600Q_s;$$

– функция потенциала

$$F = 0,916Q_p + 0,922Q_e + 0,925Q_f.$$

На основе полученной методики проведен анализ инвестиционной привлекательности регионов Центрального федерального округа. Среди областей Центрального федерального округа Воронежская занимает 3-е место по наличию инвестиционного потенциала и 16-е (из 18-ти областей) по рискованности вложений в данной области. Вследствие чего общий ранг инвестиционной привлекательности является невысоким.

Для улучшения инвестиционного климата необходимо воздействие на выявленные ключевые составляющие инвестиционного потенциала и риска в области, в частности, формирование возможности реализовывать проекты в сегменте бизнес- и элит-класса, снижение административных барьеров, предоставление дополнительных налоговых льгот и преференций.

Имеется ряд проблемных областей и в реализации программных мероприятий, в числе которых недостаточное привлечение внебюджетных источников финансирования, отсутствие концентрации ассигнований на ключевых проблемах, препятствующих формированию рынка доступного жилья, недостатки как в консолидации бюджетных ассигнований различных уровней, так и в системе целеполагания и ответственности. Разработка мероприятий, направленных на преодоление недостатков, способствует еще более динамичному росту эффективности государственных жилищных программ на всех уровнях, в том числе в условиях нестабильной экономической среды.

### Список использованной литературы

1. Уварова С.С. Определение инвестиционной привлекательности регионов России при формировании цен на жилую недвижимость / С.С. Уварова, С.В. Беляева // Общество, право, правосудие: сб. материалов Всерос. науч.-практ. конф. — Воронеж, 2009. — Ч. 1. — С. 282–288.

### References

1. Uvarova S.S. Opredelenie investitsionnoi privlekatel'nosti regionov Rossii pri formirovanii tsen na zhiluyu nedvizhimost' / S.S. Uvarova, S.V. Belyaeva // Obshchestvo, pravo, pravosudie: sb. materialov Vseros. nauch.-prakt. konf. — Voronezh, 2009. — Ch. 1. — S. 282–288.

### Информация об авторах

*Беляева Светлана Викторовна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики и основ предпринимательства, Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, г. Воронеж, e-mail: belyaeva-sv@mail.ru.

*Сысоев Денис Эдуардович* — аспирант, кафедра экономики и основ предпринимательства, Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, г. Воронеж, e-mail: 222501@mail.ru.

### Authors

*Belyaeva Svetlana Viktorovna* — PhD in Economics, Associate Professor, Chair of Economy and Fundamentals of Entrepreneurship, Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering, Voronezh, e-mail: belyaeva-sv@mail.ru.

*Sysoyev Denis Eduardovich* — post-graduate student, Chair of Economy and Fundamentals of Entrepreneurship, Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering, Voronezh, e-mail: 222501@mail.ru.