

Пишготижев Беслан Хасанович

канд. экон. наук, доцент

Мискарова Таисия Гарегиновна

магистрант

Кунижева Лиза Зауровна

магистрант

ФГБОУ ВО «Кабардино-Балкарский государственный

аграрный университет им. В.М. Кокова»

г. Нальчик, Кабардино-Балкарская Республика

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (НА ПРИМЕРЕ КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ)

***Аннотация:** в статье рассматриваются специфические особенности инвестиционной привлекательности рынка жилищного строительства, а также определяются факторы и условия ее повышения. В работе отражены основные проблемы в жилищной сфере Кабардино-Балкарской Республики и предложены пути улучшения инвестиционной привлекательности на примере данного региона.*

***Ключевые слова:** жилищный строительство, рынок, недвижимост, инвестиции, инвестиционная привлекательность.*

Под инвестиционной привлекательностью понимают совокупность объективных признаков, свойств, средств, возможностей системы, определяющих платежеспособный спрос на инвестиции в рамках социально-экономической системы. Инвестиционная привлекательность включает в себя инвестиционный потенциал и инвестиционный риск и характеризуется взаимодействием между ними.

Рынок жилой недвижимости характеризуется четко выраженной региональной спецификой, поскольку привязан к конкретному месту расположения. От-

сюда следует, что величина спроса на объекты недвижимости определяется политической системой общества, географическими, историческими и культурными факторами, состоянием инфраструктуры, наличием рабочих мест и уровнем экономического развития региона в целом.

В настоящее время развитие инвестиционного процесса на рынке жилищного строительства характеризуется следующими важнейшими особенностями:

- 1) устойчивый рост спроса на комфортное жилье;
- 2) опережающие темпы развития рынка жилищного строительства;
- 3) специфика рынка жилищного строительства.

При этом потребность в инвестиционных ресурсах рынка жилья удовлетворены наполовину, что определяет необходимость управления инвестиционным процессом в отрасли на основе регулирования инвестиционной привлекательности.

Следует отметить, что на инвестиционную привлекательность влияет множество факторов, таких как политико-законодательный, ресурсно-сырьевой, экологический, производственный, потребительский, инфраструктурный, инвестиционный, финансовый, кадровый, социальный и инновационный. Перечисленные факторы отражают внешние и внутренние условия повышения инвестиционной привлекательности на рынке жилищного строительства [1].

Рассмотрим инвестиционную привлекательность рынка жилья на примере конкретного региона – Кабардино-Балкарской Республики.

По состоянию на 1 января 2015 г. средняя обеспеченность жильем на 1 жителя в республике ежегодно растёт, и составляет около 19,1 м² общей площади. Для сравнения аналогичный показатель в среднем по России – 23,7 м² на человека.

Жилищный фонд Кабардино-Балкарской Республики на конец 2014 года составил 16,342 тыс. м² общей площади, или 112% по отношению к уровню 2005 года (рис. 1).



Рис. 1. Диаграмма 1. Жилищный фонд КБР, тыс. м² [2]

В КБР за январь-апрель 2015 года сдано в эксплуатацию более 32,5 тыс. м² нового жилья, что на 30,2% больше, чем за такой же период 2014 года (в 2014 году – 22,7 тыс. м²). Из них – в селах республики введено в эксплуатацию 13,7 тыс. м² жилья или 42,3% от общего ввода по КБР. Основной объем жилья – 30,7 тыс. м² или 94,5% построен индивидуальными застройщиками [3].

Основными проблемами на рынке жилья в КБР являются отсутствие обустроенных коммунальной инфраструктурой земельных участков, механизмов привлечения инвестиционных ресурсов в строительство коммунальной инфраструктуры. Решение данных проблем способствует существенному увеличению темпов жилищного строительства, удовлетворению спроса населения на жилье, стабилизации цен на рынке жилья.

В последнее время рост цен на жилье приводит к постоянно увеличивающемуся разрыву между ценами и доходами граждан, который влечет за собой коренные изменения в структуре источников финансирования жилищного строительства.

Основными источниками финансирования жилищного строительства являются внебюджетные средства в виде государственной поддержки граждан и юридических лиц, принимающих участие в строительстве жилья, которые не превышают 15–20% от общих объемов.

Кроме недостатка инвестиций в жилищное строительство существует проблема старения и вывода из состава жилищного фонда изношенного жилья.

Более 44% жилищного фонда имеют износ свыше 30%, причем 2,5% – это ветхий и аварийный жилищный фонд (401,3 тыс. м²). Выбытие в результате сноса ветхого и аварийного жилья за 2014 год составило 3,6 тыс. м², или 0,9% всего ветхого и аварийного жилищного фонда [2].

В связи с этим все более важной становится задача сохранения и продления эксплуатации существующего жилищного фонда путем его реконструкции и модернизации.

Также одной из важнейших проблем является неразвитость рынка ипотечного жилищного кредитования в КБР. Основной прорыв в данном направлении наблюдается лишь в больших городах, в которых состояние финансовой инфраструктуры обеспечивает привлечение достаточных инвестиций в строительство. В регионах, несмотря на наличие повышенного спроса на жилье, низкая платежеспособность населения не позволяет обеспечить необходимую норму прибыли как для застройщиков, так и для инвестиционных институтов, что становится основной проблемой развития ипотеки. Поэтому государственная поддержка в этой области должна обеспечить доступность ипотечного кредитования для большинства слоев населения страны через улучшение существующей системы его предоставления.

Создание финансово-кредитных учреждений, способных осуществлять долгосрочное кредитование населения для приобретения жилья, является одним из основных направлений в кредитно-финансовой политике государства. Нестабильность банковской системы ограничивает применение этого механизма финансирования в жилищной сфере. Роль государства в этой области заключается в стимулировании снижения процентных ставок по кредитам на жилье, снижении рисков кредитных учреждений и инвесторов путём предоставления государственных гарантий.

Подведём итоги: регион относится к категории менее благоприятных для инвестиционной деятельности. Основным финансовым риском является то, и то что КБР принадлежит к дотационным регионам.

Привлечение инвестиций в данный регион ускорит темпы развития республики, увеличит финансовую стабильность и снизит уровень дотационности, приведет к созданию новых рабочих мест и послужит главным источником увеличения дохода и роста платежеспособности населения. Это, в свою очередь, повысит объем спроса на жилье, который повлечет за собой рост объема предложения и, как следствие, увеличение финансовой и инвестиционной привлекательности.

Список литературы

1. Валинурова Л.С. Инвестиционная привлекательность рынка первичного жилья: оценка, прогнозирование, управление / Л.С. Валинурова, И.Я. Муниров // Аудит и финансовый анализ. – №5. – 2007 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.auditfin.com/>
2. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Кабардино-Балкарской Республике [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kbr.gks.ru/>
3. Официальный сайт республиканского информационного агентства Кабардино-Балкарии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kbrria.ru/>