

УДК 332.2  
ББК 65.441  
Ф-48

*Фиапшев Алим Борисович, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Финансы и кредит», ФГОУ ВПО Кабардино-Балкарская государственная сельскохозяйственная академия им В.М. Кокова, т.: 89287240724, e-mail: [svetagalachieva@list.ru](mailto:svetagalachieva@list.ru);*

*Золотухина Ксения Николаевна, аспирант кафедры «Финансы и кредит», ФГОУ ВПО Кабардино-Балкарская государственная сельскохозяйственная академия им В.М. Кокова, т.: 89287240724, e-mail: [svetagalachieva@list.ru](mailto:svetagalachieva@list.ru).*

### УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПРОЦЕССОМ НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (рецензирована)

*В статье проанализирован инвестиционный процесс на региональном рынке жилой недвижимости, дана оценка инвестиционной привлекательности регионального рынка жилья, а также предложен механизм управления инвестиционным процессом.*

*Ключевые слова: инвестиционный процесс, инвестиционная привлекательность, региональный рынок, жилищное строительство, управление инвестиционным процессом.*

*Fiapshv Alim Borisovich, Doctor of Economics, professor, head of the Department of Finance and Credit, FSEI HPE Kabardin-Balkar State Agricultural Academy named after V.M. Kokov, tel.: 89287240724, e-mail: [svetagalachieva@list.ru](mailto:svetagalachieva@list.ru);*

*Zolotukhina Ksenia Nicholaevna, postgraduate student of the Department of Finance and Credit, FSEI HPE Kabardin-Balkar State Agricultural Academy named after V.M. Kokov, tel.: 89287240724, e-mail: [svetagalachieva@list.ru](mailto:svetagalachieva@list.ru).*

### INVESTMENT PROCESS MANAGEMENT AT THE REGIONAL REAL ESTATE MARKET

*The article reviews the investment process at the regional real estate market. Investment attractiveness of the regional housing market has been assessed and mechanism for managing the investment process has been proposed.*

*Keywords: investment process, investment attraction, regional market, housing, management of the investment process.*

Инвестиционный процесс является одним из основных факторов обеспечения нормального функционирования любых экономических систем, к числу которых относится и рынок недвижимости. В процессе трансформации российской экономики и развития рынка недвижимости потоки инвестиций играют не менее значительную роль, чем в других отраслях народного хозяйства, а объем и оборот инвестиционных средств с развитием рынка недвижимости становятся все более масштабными. Необходимость расширения инвестиционной деятельности в данной области диктуется, с одной стороны, актуальностью жилищного вопроса для огромного количества граждан и плачевным состоянием жилого фонда страны, а с другой стороны – возможностями получения значительной прибыли от инвестиционных операций на рынке недвижимости для различных инвесторов. В этой связи особо актуальной становится задача формирования механизма управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости [1, 2].

Кабардино-Балкария, небольшая по площади территории и численности населения республика Российской Федерации, является одним из центров сосредоточения экономического и научного потенциала Северо-Кавказского региона России. Современная экономическая ситуация в республике во многом определяется историческими особенностями развития ее хозяйственного комплекса. Интегральный показатель развития республики – валовой региональный продукт (ВРП) – в 2009 году оценивается в размере 63 млрд. рублей, темп роста реального объема относительно 2008 года составил 101%. На душу населения республики приходится 70,5 тыс. рублей ВРП.

**Численность постоянного населения в Кабардино-Балкарии на 1 января 2010 года составила 893819 человек, что на 0,16 % больше, чем в 2009 году и на 0,27 % больше, чем в 2008 году.**

Среднегодовая численность занятого населения в КБР на 2009 год составила 310064 человека, что на 0,3% меньше, чем в 2008 году и на 3,1% меньше, чем в 2001 году. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в расчете на одного работника в КБР в 2009 году составила 10777,4 рублей, что на 19,2% больше, чем в 2008 году [6, 7].

Кабардино-Балкарская Республика характеризуется устойчивым ростом объемов инвестиций в основной капитал, что связано с динамичным развитием большинства секторов региональной экономики.

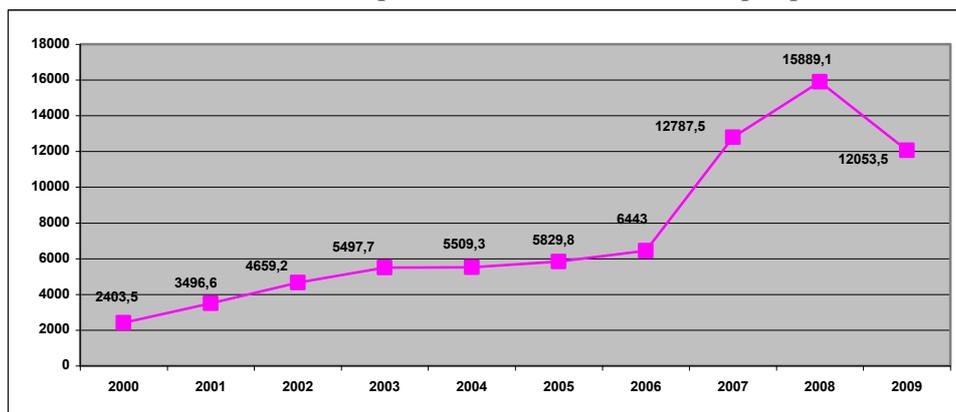


Рис. 1. Инвестиции в основной капитал Кабардино-Балкарской Республики, миллион рублей, значение показателя за год

Объем инвестиций в экономику республики за период с 2000 по 2009 год увеличился на 401,4%. До 2008 года наблюдалась устойчивая тенденция к росту инвестиций в основной капитал. В 2008 году в развитие КБР было инвестировано 15889,1 млн. рублей в основной капитал, что на 24,2% превышает данный показатель за 2007 год. В 2009 году наблюдается резкое падение инвестиций в основной капитал КБР – 12053,5 млн. рублей [6, 7].

Основная часть инвестиций направляется на развитие обрабатывающих производств, в производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, охоту и лесное хозяйство, транспорт и связь. Относительно небольшая доля (9%) направляется на строительство [6].

Сегодня в КБР наблюдается большой спрос на жилую недвижимость, что является следствием увеличения экономически активной части населения республики (с 2001 по 2010 год увеличение составило 11,2%). Количество семей, состоящих на учете на получение жилья, в 2008 году составило 11076, что на 4% больше, чем в 2007 году. При этом количество семей в Кабардино-Балкарской Республике, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за 2008 год составило 360 семей, что меньше, чем в 2007 году на 3%, и меньше, чем в 2000 году на 70%.

Несмотря на то, что средняя обеспеченность жильем, приходящаяся в среднем на 1 жителя Кабардино-Балкарской Республики ежегодно растет, она продолжает оставаться значительно ниже среднероссийского уровня. По состоянию на конец 2009 г. на одного жителя республики приходилось 17,1 кв. метров общей площади [6].

На современном этапе развития инвестиционный процесс на рынке первичного жилья Кабардино-Балкарской Республики характеризуется следующими важнейшими особенностями: устойчивый рост спроса на комфортное жилье определяет динамику и структуру инвестиций в систему жилищного строительства; рынок первичного жилья в настоящий момент развивается медленными темпами, что отражается на инвестиционной привлекательности рынка.

Первичный рынок жилой недвижимости в Кабардино-Балкарской Республике живет и развивается в основном за счет денег частных инвесторов – индивидуальных застройщиков. За 2009 год в КБР сдано в эксплуатацию общей площади жилья 255,02 тыс. кв.м., что к соответствующему периоду 2008 года составляет 103,11%. В том числе индустриальное жилье составило 14,88 тыс.кв.м. Индивидуальными застройщиками построено 240,14 тыс.кв. метров или 94,17% от общего объема ввода жилых домов [7].

Инвестиции в жилую недвижимость Кабардино-Балкарской Республики до 2008 года имели устойчивую тенденцию к росту. В 2008 году в КБР было инвестировано 3511,5 млн. руб. в жилую недвижимость, что на 48,9% больше, чем в 2007 году. В 2009 году значение данного показателя резко сократилось и достигло 257,5 млн. руб. [7].

Сегодня потребность в инвестиционных ресурсах рынка первичного жилья КБР не удовлетворена более чем наполовину, что определяет необходимость управления инвестиционным процессом в отрасли на основе регулирования инвестиционной привлекательности.

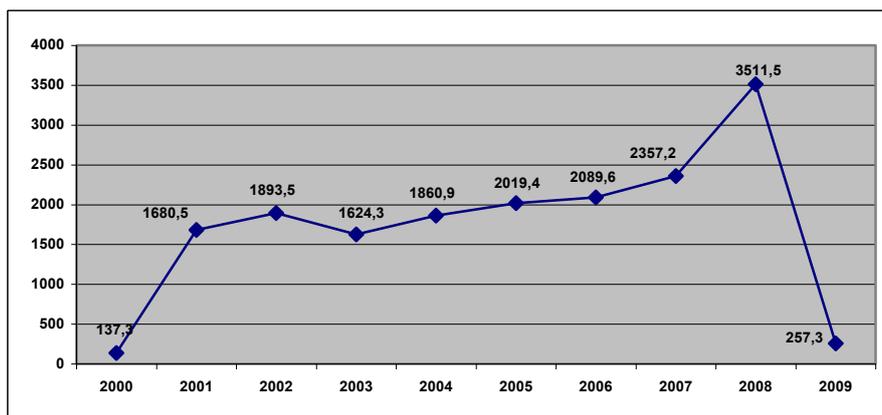


Рис. 2. Инвестиции в жилую недвижимость Кабардино-Балкарской Республики, миллион рублей, значение показателя за год

Для оценки инвестиционной привлекательности и управления инвестиционным процессом на рынке первичного жилья Кабардино-Балкарской Республики воспользуемся моделью, предложенной в концепции эффективного управления инвестиционными процессами социально-экономических систем, которая включает две составляющие: 1) Экономическую – позволяет оценить степень доходности инвестируемых средств; 2) Рисковую – позволяет определить уровень совокупного риска, присутствующего данной экономической системе [2].

Таблица 1 - Составляющие инвестиционной привлекательности рынка первичного жилья Кабардино-Балкарской Республики\*

Год	Экономическая составляющая	Рисковая составляющая	Показатель инвестиционной привлекательности
2000	-0,000200	1,021	0,0000042
2001	-0,000086	0,98	-0,0000017
2002	0,0000312	1,03	-0,0000009
2003	0,0000972	1,13	-0,0000126
2004	0,000291362	1,33	-0,0000961
2005	0,0006557	1,803	-0,0005265
2006	0,0008788	1,574	-0,0005044
2007	0,0006448	1,426	-0,0002747
2008	0,0011899	1,764	-0,0009091
2009	0,0006249	1,198	-0,0001237

\* Таблица составлена на основе расчетов автора

Принимая за базисную классификацию рынков по показателю инвестиционной привлекательности общепринятую классификацию можно определить, что в 2000-2009 гг. по данному показателю рынок первичного жилья Кабардино-Балкарии относился к рынкам с низкой инвестиционной привлекательностью [2, 4].

Анализируя инвестиционную привлекательность рынка первичного жилья Кабардино-Балкарской Республики необходимо отметить, что если в 2008 году мы наблюдали резкое падение показателя (-0,0009091), которое, было обусловлено ростом рискованной составляющей, вероятно увеличившейся под воздействием мирового финансово-экономического кризиса на отрасль и на экономику региона в целом, то в 2009 году инвестиционная привлекательность рынка первичного жилья Кабардино-Балкарии заметно увеличилась (-0,0001237) благодаря поступательному снижению рискованной составляющей (в среднем на 32% в год).

Специалисты Всемирного Банка считают, что в посткризисном мире странам придется принять дополнительные меры для улучшения своего инвестиционного климата. В мире с более жесткими условиями кредитования и более низкими ценами на сырье такие страны-экспортеры, как Россия, должны будут принять дополнительные меры для привлечения внутренних и иностранных инвестиций [5].

Для Кабардино-Балкарской Республики вопрос о повышении инвестиционной привлекательности и привлечении инвестиций на рынок жилой недвижимости чрезвычайно актуален, поскольку сами региональные органы власти при дефицитности бюджета не могут в большинстве случаев выступить инвесторами масштабных программ развития, важнейшими из которых могли бы стать жилищные программы.

В решении данной проблемы перспективным представляется использование нетрадиционного для нашей страны инструмента инвестирования строительства – механизма закрытых паевых фондов не-

движимости, позволяющего организовать «длинное» финансирование масштабных проектов. ПИФ способен аккумулировать инвестиционные ресурсы профессиональных участников финансового рынка и вкладывать их в заранее определенные проекты, в том числе в строительство массового жилья [3]. Данный механизм позволит сгладить кассовые разрывы, увеличить объемы привлеченных средств и ускорить темпы строительства. Преимуществами участия в закрытом инвестиционном фонде недвижимости (в сравнении с вложениями напрямую в недвижимость) является: во-первых, большая доступность этого инструмента, так как для покупки пая требуется меньше средств, чем для приобретения целой квартиры; во-вторых, меньший риск инвестиций вследствие диверсификации рисков. Так, если реализация одного строительного проекта окажется убыточной, на стоимости пая и конечной рентабельности инвестиций это отразится в меньшей степени, нежели в случае прямого инвестирования в недвижимость.

Однако нельзя отрицать и наличие серьезных рисков, связанных с деятельностью закрытых ПИФов недвижимости.

- Риск изменения конъюнктуры: если работа фондов в условиях постоянного роста цен на жилье была прибыльной, то при переходе рынка недвижимости в фазу стагнации прибыль от инвестирования в строительство и от операций на вторичном рынке жилья будет существенно ниже.

- Конъюнктурный риск усугубляется спецификой российского рынка недвижимости, который функционирует на основе недостаточно проработанной нормативно-правовой базы и зачастую связан с криминальными структурами, что существенно затрудняет работу на нем институциональных инвесторов. Часто строительные организации, выполняющие различные виды подрядных, строительного-монтажных или других работ, необоснованно завышают их стоимость либо не выполняют договорные условия.

- Закрытость рынка недвижимости в крупных городах страны. Во многих регионах сложилась своеобразная система строительства, инвестирования, риэлтерского бизнеса, допуск в которую прочих инвесторов крайне затруднен. Такой достаточно крупный инвестор, как паевой фонд недвижимости, способен самым серьезным образом изменить «условия игры» на региональном рынке, чему все прочие участники закрытого на сегодня рынка жилищного строительства и недвижимости противопоставляют.

В этой связи с учетом изложенных рисков и преимуществ деятельности паевых инвестиционных фондов недвижимости перспективным представляется реализация механизма активизации инвестиционной деятельности на рынке жилья КБР, связанного с созданием ПИФов для строительства конкретных жилых массивов, в частности:

- Комплексная застройка жилого района в городе Нальчике по улице Идарова. Необходимый объем инвестиций составляет 4000 млн. руб. Планируемое количество жителей района при реализации проекта составит 9000 жителей. Общее расчетное количество квартир в микрорайоне – 2500 квартир, средняя площадь квартир при этом – 72 кв. м. Общая жилая площадь составит 180 тыс. кв. м.

- **Комплексная застройка жилого комплекса "Восточный"**. Необходимый объем инвестиций составляет 9750 млн. руб. Планируемое количество жителей района при реализации проекта составит 35 тыс. человек. Общее расчетное количество квартир в микрорайоне – 10000 квартир, средняя площадь квартир при этом составит 65-70 кв.м.

В связи с вышеуказанным использование ПИФов недвижимости, как приоритетного механизма инвестирования на рынке жилья КБР, будет способствовать не только увеличению доступности жилья для жителей республики, сокращению массовой безработицы, но и повлечет за собой увеличению ВВП (прирост численности занятых в экономике на одну тысячу человек, приводит к увеличению валового регионального продукта на 100,36 млн. руб., тогда как один рубль промышленного производства обуславливает соответствующее изменение ВРП на 1,263 рубля).

**Литература:**

1. Об инвестиционной деятельности в Кабардино-Балкарской Республике: закон Кабардино-Балкарской Республики от 16 апреля 2001 года №23-РЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
2. Валинурова Л.С. Эффективное управление инвестиционными процессами современной экономики. М.: Палеотип, 2005.
3. Назметдинова Л.Г., Шуваров Р.А. Перспективные направления развития инвестиционного процесса на российском рынке жилья. М.: Палеотип, 2007.
4. Подопригорова И.В., Золотарева Г.А. Особенности инвестиционной политики на рынке жилья // Инвестиции в России. 2006. №1. С.16-20.
5. Доклад об экономической ситуации в России №21- март 2010 г. URL: [http://uisrussia.msu.ru/docs/nov/worldbank/worldbank\\_index.htm](http://uisrussia.msu.ru/docs/nov/worldbank/worldbank_index.htm).
6. Инвестиционный паспорт Кабардино-Балкарской Республики. URL: <http://www.kbr-invest.ru>
7. Федеральная служба государственной статистики РФ: [официальный сайт]. URL: <http://www.gks.ru>.