

НЕКОТОРЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО И ВНЕБЮДЖЕТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ Ж/С В АЗЕРБАЙДЖАНЕ

Нынешнее крайне тяжелое положение в сфере жилищного строительства (Ж/С) — следствие процессов происходящих в экономике страны. Общий спад производства и снижение его эффективности, использование средств, зарабатываемых предприятиями в основном на потребление, привели к резкому сокращению инвестиций, что неминуемо отразилось на уменьшении объемов выпуска многих видов строительных материалов и конструкций, остановке большого числа предприятий обслуживающих жилищное строительство, замораживанию работ на многих стройках Республики.

Одним из острейших вопросов решения жилищной проблемы является вопрос финансирования жилищного строительства.

В связи с переходом к рыночной экономике здесь должны произойти существенные изменения, а именно, государство поэтапно должно передавать функции главного финансиста в этой сфере другим источникам финансирования. Государственную финансовую поддержку жилищного строительства на первых этапах следует сконцентрировать по следующим направлениям:

Выделять из республиканского бюджета на строительство жилья для участников Карабахской войны, беженцев, мало обеспеченных семей оставшихся без кормильца, а также на строительство некоторых типов специализированного жилья.

Из местного бюджета — на строительство жилых домов для очередников и работников бюджетных организаций, развитие базы строительной индустрии и промышленности строительных материалов, коммунальное строительство включая подготовку территории для нового жилищного строительства, развитие, ремонт и реконструкцию объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Учитывая сокращение ввода жилья за счет республиканского бюджета, целесообразно выделение средств для обеспечения льготного кредитования индивидуального и кооперативного строительства, кредитов для развития производственной базы малоэтажного жилищного строительства, а также средств на развитие инфраструктуры городов и других поселений.

Здесь нужно отметить, что предоставление кредитов и ссуд населению в условиях инфляции вынуждает государство понести большие расходы, но только такая система финансирования позволит наконец, выйти из инвестиционного тупика в жилищном строительстве, привлечь самих граждан к участию в строительстве и к удешевлению жилья и по настоящеему будет воспитывать чувство хозяина.

Сокращение финансовых возможностей гос. сектора экономики должно выполняться внебюджетным инвестированием жилищного строительства.

Мировой опыт внебюджетного финансирования богат и имеет глубокие исторические корни. Уже в 30—х годах XIX столетия в Европе существовало одно из направлений внебюджетного финансирования, называемое самопомощью. Далее эти формы развивались, видоизменялись.

К концу XIX в. почти во всех странах Западной Европе и США существовала государственная поддержка строительства жилья для широких слоев населения. Естественно, государственная поддержка не только способствовала снижению стоимости жилищного строительства, возрастанию прибыли, снижению рисков, повышению ликвидности инвестиционного товара, но и послужила сильным толчком к развитию источников направлений, форм и методов внебюджетного жилищного субсидирования.

Основным направлением внебюджетного жилищного инвестирования в период перехода к рыночной экономике должно стать ипотечное кредитование. Признание данного направления определено опытом цивилизованных стран.

Авторы книги «Организация рынка жилья» (А. Иванов, Е. Казакова, М. Угаева) отмечают, что американский опыт внебюджетного инвестирования жилищной сферы с использованием системы ипотечного кредитования является основой экономической стабильности и благосостояния нации, побудительной мотивации к высокоэффективному труду американских граждан. Система заставляет их дорожить работой, высокоэффективно трудиться и повышать свою квалификацию.

За последние 30 лет в США ежегодно на жилищный рынок направляется в среднем более 400 млрд. долл. В 1992 году 835 млрд. долл. были выданы финансовыми институтами в виде кредитов населению для приобретения недвижимости.

Для нашей страны проблема внедрения современной системы внебюджетного жилищного инвестирования связана не только со временем принятия необходимых правовых актов. Достаточно длительное время займет сам процесс формирования современного рынка ценных бумаг, первичного и вторичного рынка закладных, без которых немыслима современная система ипотечного кредитования.

Самое существенное при ипотеке это длительный процесс роста реальных доходов населения до необходимого уровня (годовой доход населения до необходимого уровня (годовой доход семьи должен составлять не менее 40 % стоимости жилья при рыночных условиях хозяйствования)).

Необходимо также отметить здесь и влияние темпов инфляции. При снижении уровня инфляции до 130—150 % в год в качестве меры для увеличения жилищных сбережений населения может начать функционировать без убытка для банков система целевых фамильных жилищных счетов как условие получения льготных кредитов для строительства и приобретения гражданами собственного жилья.

На взгляд автора в переходный период целесообразно развивать

традиционные направления внебюджетного инвестирования, широко используя при этом практику мирового опыта.

Основным источником внебюджетных инвестиций являются личные средства граждан, негосударственных предприятий и учреждений, финансовых компаний, инвестиционных фондов. Можно выделить, три направления внебюджетного инвестирования: самопомощь, коммерческое инвестирование и благотворительность.

В условиях планов—распределительной системы хозяйствования внебюджетное инвестирование, выступавшее в форме ЖСК и ЖК имело большую поддержку.

В этой связи необходимо сохранить и развить в переходный период внебюджетное инвестирование по принципу самопомощи при организационно-экономической поддержке государства.

В условиях когда быстро развиваются различные рыночные коммерческие структуры (банки, финансово—промышленные группы, концерны, холдинги) важным направлением внебюджетного инвестирования должно стать инвестирование на основе коммерческого интереса финансово-строительных организаций.

Существенным направлением внебюджетного жилищного инвестирования в переходный период является субсидирование за счет иностранных государств, их физических и юридических лиц. Применение иностранного капитала в инвестиционной сфере может быть многофазным. Это прежде всего прямые инвестиции при которых происходит создание новых объектов социальной инфраструктуры. За счет иностранных инвестиций может осуществляться импорт оборудования, «Ноу—Хау», оплата технической помощи и т. д. Возможно также иностранными инвесторами покупка ценных бумаг.

Традиционным направлением внебюджетного финансирования жилищного строительства является привлечение средств граждан. В связи с этим важно создать необходимые условия для вовлечения личных сбережений граждан. Необходимо чтобы действовали различные формы финансово-кредитного механизма, такие как институты залога недвижимости, вторичного рынка закладных; создание разветвленной сети ссудо—сберегательных систем; предоставление предприятиями кредитов и ссуд своим работникам под льготный процент и погашение уже полученных кредитов; создание сети страховых компаний по страхованию долгосрочных ссуд.

Значимо также предусмотреть различные условия предоставления ссуд разным заемщикам. Здесь необходим дифференцированный подход—семьи с большим и постоянным доходом, которые могут брать кредит в банке с высокой надежностью выплат за период погашения ссуды; семьи с меньшим доходом, но работающие в высокодоходном организации или фирмах что дает гарантию своевременности выплата; семьи со средним доходом, особенно нуждающиеся в кредиторванни за счет государства.

Для привлечения средств населения в жилищную сферу возможна компенсация банка за кредит части процентной ставки или субсидирование оплаты первого взноса.

Мировой опыт свидетельствует, что генезис внебюджетного жилищного инвестирования тесно связан с расширением экономических знаний, ростом реальных доходов населения, развитием финансово-кредитной системы, совершенствованием государственной жилищной политики и отражает влияние хозяйственной культуры и менталитета. наций.

МЕХТИ МЕХТЯЕВ,
аспирант МГСУ.