

ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ

Специфика экономической оценки инвестиционных проектов в жилищном строительстве обусловлена тем, что жилье, с одной стороны, выступает как объект удовлетворения важнейших социальных потребностей, а с другой – рассматривается как инвестиционный товар.

Проводившиеся до начала рыночных реформ разработки по оценке дополнительных затрат в сопряженных отраслях при развитии жилищного строительства, а также по оценке социального результата, не позволяют решать задачи перспективного развития в условиях рыночной экономики, когда необходимо учитывать интересы всего круга участников инвестиционного процесса на любом уровне управления.

Это позволяет сформулировать проблему необходимости комплексной оценки инвестиционных проектов жилищного строительства, позволяющей оценивать инвестиции в строительство жилья, как для каждого уровня инвестиционной деятельности, так и для каждой группы заинтересованных лиц.

В качестве эффективного инструмента реализации экономической и социальной политики используются региональные программы. К настоящему времени уже сформировалась методологическая база подготовки и принятия к реализации инвестиционных решений. Достаточно успешно адаптированы к российским условиям принятые в международной практике подходы к решению задач инвестиционного менеджмента. Однако эти подходы, основанные на коммерческих принципах, не могут в полной мере быть применимы к жилью с его социальной направленностью.

Отсутствие научно обоснованных методик комплексной оценки влияния инвестиций на жилищное строительство, на социально-экономическое развитие региона лишает экономического фундамента программы жилищного строительства и возможностей их мониторинга. Указанные проблемы требуют значительной проработки. Необходимо:

- ✓ исследовать тенденции и перспективы социально-экономического развития территории, в том числе жилищного строительства;
- ✓ провести анализ современного состояния регионального инвестиционного и строительного комплекса;
- ✓ выявить особенности инвестиционных проектов строительства жилья, оказывающих влияние на подходы к оценке их эффективности;
- ✓ разработать методы оценки экономической эффективности капитальных вложений, в том числе в жилищное строительство;
- ✓ адаптировать современные методические подходы к оценке эффективности жилищных целевых программ;
- ✓ определить общественную (социально-экономическую) эффективность строительства жилья в условиях конкретной территории;
- ✓ осуществить комплексную оценку эффективности программ развития территорий.

Наиболее важным методологическим вопросом теории эффективности является критерий оценки эффективности инвестиционных проектов. По этому вопросу в экономической литературе существуют различные точки зрения. Одна из них заключается в признании нескольких самостоятельных критериев эффективности, при этом возможно сведение множества показателей к единому искусственно сконструированному критерию, путем введения весов различных показателей. Вторая основана на использовании одного критерия, который позволяет решать задачи выбора инвестиционного варианта оптимизационными методами.

Несмотря на наличие в 1970-1980 годах двух научных направлений оценки экономической эффективности (эффективность капитальных вложений и использования новой техники), существовала единая методология, основанная на народнохозяйственном подходе, расчете общей (абсолютной) и сравнительной эффективности, нормировании их показателей, определении годового экономического эффекта. Следует считать, что показатели общей и сравнительной эффективности не противопоставляют, а дополняют друг друга.

В этот период сформировался методический подход к определению эффективности инвестиций в объекты непроизводственного назначения, целью которых является получение социальных и социально-экономических результатов.

Переход экономики страны к рыночным отношениям изменил условия осуществления инвестиционных проектов, их целевую направленность. Это обусловило необходимость пересмотра принципов и методов определения экономической эффективности. На основе зарубежного опыта были разработаны «Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования» (первая редакция – 1994 г., вторая редакция – 1999 г.), в которых даны понятия общественной, коммерческой и бюджетной эффективности; показатели эффективности: чистый дисконтированный доход, индекс доходности, внутренняя норма доходности, срок окупаемости; методы их расчета с учетом фактора времени, риска и неопределенности, инфляции. Однако и последняя редакция «Рекомендаций» не лишена недостатков. Так, обоснованную критику вызывает принятая терминология и название показателей, являющиеся, как считают некоторые ученые, недостаточно корректными. Не проработаны вопросы экологической и социальной эффективности, методы оценки эффективности инвестиций в непроизводственную

сферу, расчеты сравнительной эффективности. В связи с этим, оценка эффективности инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства может быть осуществлена на их основе только после соответствующей корректировки основных показателей.

Специфика экономической оценки инвестиционных проектов в жилищном строительстве обусловлена тем, что жилье, с одной стороны, выступает как объект удовлетворения важнейших социальных потребностей, а с другой, рассматривается как инвестиционный товар. Различия в социально-экономической природе двух типов понятий жилья находят отражение в методах оценки экономической эффективности проектов его строительства.

Эффективность программ жилищного строительства включает в себя расчет следующих групп показателей:

- ✓ показатели общественной (социально-экономической) эффективности, характеризующие воздействие проекта на два главных аспекта развития региона: социальный и экономический;
- ✓ показатели коммерческой эффективности, определяющие конечные результаты строительства жилья у каждого из участников процесса строительства;
- ✓ показатели бюджетной эффективности, учитывающие вклад бюджетных инвестиций в социально-экономические результаты.

Показатели эффективности и методика их расчета даны в таблице 1. В расчетах общественной эффективности инвестиционных проектов строительства жилья должны получить отражение социальные и экономические результаты. Социальные результаты могут быть выражены в натуральных и в относительных измерителях, в показателях охвата. Социальные результаты, не поддающиеся стоимостной оценке, рассматриваются как дополнительные показатели общественной эффективности и учитываются при принятии решения о реализации и (или) государственной поддержке проектов.

К показателям достижения экономических результатов строительства жилья относятся:

- ✓ непосредственные экономические результаты: прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у предприятий строительства, стройиндустрии и других смежных отраслей (за счет эффекта мультипликации);
- ✓ сопутствующие экономические результаты: прирост ВРП за счет дополнительной стоимости, созданной в производственной сфере вследствие роста производительности труда, обусловленного улучшением жилищных условий работников.

Общественная (социально-экономическая) эффективность жилищного строительства определяется путем расчета показателей дисконтированного регионального эффекта и мультипликатора инвестиций. Мультипликатор инвестиций показывает, сколько каждый рубль прямых вложений в жилищное строительство дополнительно вносит в валовой региональный продукт.

На этапе детального проектирования, после выбора схемы финансирования, оценка должна производиться с использованием максимально детализированных и точных данных. Оценка финансовых последствий участия в проекте осуществляется для каждого субъекта инвестиционной деятельности.

Эффективность участия государства в проекте определяется показателями бюджетной эффективности, являющимися следствием социальных и экономических результатов осуществления жилищного строительства в конкретном территориальном образовании.

Таблица 1

Показатели, определяющие эффективность строительства жилья

№ п/п	Наименование показателя	Обозначение и формула для расчета
1	2	3
Показатели общественной (социально-экономической) эффективности		
А. Показатели экономической эффективности		
1.	Инвестиции в жилищное строительство, руб.	$I = \sum_{t=0}^T \frac{I_t}{(1+R)^t}$ I – инвестиции в жилищное строительство из всех источников финансирования за расчетный период; R – социальная норма дисконта
2.	Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у подрядных организаций, руб.	$D_c = \sum_{t=0}^T \frac{D_{ct}}{(1+R)^t}$ D _c – составляющая ВРП, обусловленная доходом строительной организации от реализации строительной продукции за расчетный период.
3.	Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости у предприятий смежных отраслей, руб.	$D_n = \sum_{t=0}^T \frac{D_{nt}}{(1+R)^t}$ D _n – составляющая ВРП, обусловленная дополнительным доходом предприятий смежных отраслей за расчетный период.
4.	Дисконтированный прирост ВРП за счет прироста добавленной стоимости в производственной сфере (при улучшении жилищных условий работников), руб.	$D_n = \sum_{t=0}^T \frac{D_{nt}}{(1+R)^t}$ D _n – составляющая ВРП, обусловленная дополнительным доходом производственных предприятий за счет повышения производительности и качества труда работников за расчетный период.
5.	Чистый региональный доход, руб.	$\text{ЧД} = \sum_{t=0}^T (D_{ct} + D_{nt} + D_{ut} - I_t)$
6.	Чистый дисконтированный региональный доход, руб.	$D_p = D_c + D_n + D_u - I$
7.	Мультипликатор инвестиций, руб.	$M = \frac{\sum_{i=1}^n D_{Ci} + \sum_{j=1}^m D_{Cj} + \sum_{k=1}^l D_{nk}}{I}$ n – число подрядных организаций, выполняющих СМР; m – число предприятий смежных отраслей; l – число предприятий промышленности, улучшивших свою деятельность.
Б. Показатели социальной эффективности		
1.	Показатели улучшения состояния жилищного фонда	1.1. Увеличение показателей ввода жилья; кв. м 1.2. Увеличение общей и жилой площади жилого фонда. кв. м
2.	Показатели увеличения обеспеченности жильем	2.1. Рост обеспеченности населения жильем в расчете на одного жителя; кв. м 2.2. Снижение количества семей и человек, стоящих на очереди на улучшение жилищных условий; чел. 2.3. Темпы обеспечения жильем очередников; % 2.4. Уменьшение количества коммунальных квартир, их площади и удельного веса в общем объеме жилищного фонда, %
3.	Показатели изменений условий труда и занятости в регионе	3.1. Увеличение количества рабочих мест; мест 3.2. Снижение уровня безработицы; % 3.3. Рост заработной платы по предприятиям строительства и стройиндустрии, %
Показатели коммерческой эффективности участия в проекте		
А. Субъектов инвестиционной деятельности		
1.	Чистый дисконтированный доход предприятий строительства, стройиндустрии и других смежных отраслей, руб.	$\text{ЧДД} = \frac{\sum_{t=0}^{T_p} (\Pi_t + A_t - K_t)}{(1+R)^t}$ Π _t – чистая прибыль подрядной организации от реализации строительной продукции за период t=0, ..., T _p ; A _t – амортизационные отчисления; K _t – капитальные вложения в жилищное строительство участников инвестиционной деятельности, включая кредитные ресурсы; R – коммерческая норма дисконта.
2.	Индекс доходности, коэф.	$\text{ИД} = \frac{\sum_{t=0}^{T_p} \Pi_t + A_t}{(1+R)^t} / \frac{\sum_{t=0}^{T_p} K_t}{(1+R)^t}$

1	2	3
Б. Бюджетов всех уровней		
1.	Годовая сумма всех бюджетных поступлений вследствие дополнительных налоговых поступлений в региональный бюджет (за счет эффекта мультипликации, экономии по выплате пособий по безработице, повышения эффективности промышленных производств), руб.	$D_{\text{от}} = \sum DS_k * H + \sum DS_M * H + \Delta\text{Ч} * 3 * H_{\text{под}} * \text{Э}_{\text{пос}};$ $\sum DS_k$ – дополнительная стоимость, создаваемая рабочей силой за счет роста производительности труда рабочих на предприятиях промышленности вследствие улучшения жилищной обеспеченности; $\sum DSM$ – дополнительная стоимость, создаваемая на предприятиях смежных со строительством отраслей за счет эффекта мультипликатора; H – ставка налога; H _{под} – подоходный налог; Δч – прирост занятого населения; 3 – средняя по отрасли заработная плата; Э _{пос} – экономия бюджетных средств по выплате пособий по безработице.
2.	Дисконтированная сумма бюджетных поступлений за срок реализации проекта, руб.	$\text{Э}_{\text{п}} = \sum_{t=0}^T \frac{D_{\text{от}}}{(1+R)^t}$
3.	Чистый дисконтированный бюджетный доход за весь срок реализации проекта, руб.	$\text{Э}_{\text{б}} = \frac{\sum_{t=0}^T D_{\text{от}} - \left(\sum_{t=0}^T R_{\text{от}} + \sum_{t=0}^T \sum_{i=1}^N Z_{it} \right)}{(1+R)^t}$ $\sum_{t=0}^T R_{\text{от}} + \sum_{t=0}^T \sum_{i=1}^N Z_{it}$ – совокупные затраты за счет бюджетных средств на строительство и содержание жилых зданий; R _{от} – годовые суммы бюджетных расходов, направленных на реализацию проекта в t – м году; Z _{it} – величина i – го вида бюджетных расходов на техобслуживание, текущий и капитальный ремонт жилых зданий и обеспечение их ресурсами в t – м году.
4.	Индекс доходности бюджетных инвестиций, руб.	$\text{Э}_{\text{б}} = \frac{\sum_{t=0}^T D_{\text{от}} - \sum_{t=0}^T \sum_{i=1}^N Z_{it}}{(1+R)^t} / \frac{\sum_{t=0}^T R_{\text{от}}}{(1+R)^t}$
5.	Степень финансового участия государства в финансировании строительства жилья, %	$\text{ИБ} = \frac{\sum_{t=0}^T R_{\text{от}}}{\sum_{t=0}^T I_t} * 100$

Для выработки инвестиционной политики региона необходимо наряду с определением эффективности в регионе вычленение из нее региональной эффективности, под которой в общем виде понимается уровень реализации на основе инвестиций региональных интересов. Определение региональной эффективности инвестиций будет способствовать более обоснованному выбору региональной инвестиционной политики, мониторингу и протекционизму региональными органами управления деятельности инвесторов. Особый интерес представляют ситуации, возникающие в точке пересечения интересов: корпоративных, региональных и федеральных. Они могут быть эквивалентными, совместными и конфликтными.

Определение региональной эффективности инвестиций связано с решением многих методологических и методических вопросов. Прежде всего, это определение сущности и содержания региональных интересов. В самом общем виде региональные интересы – это представление региона, как субъекта интереса, о наиболее предпочтительных для него состояниях и способах их достижения. По содержанию региональные интересы многообразны.

Все региональные интересы по временному подходу, что важно для инвестиций, можно разделить на современные, оперативные, прогнозные, стратегические.

Серьезной методологической и методической проблемой является выражение региональных интересов через систему стоимостных показателей. В случае ее невозможности необходимо использование иных критериев.

Региональной эффективности инвестиций наиболее соответствуют показатели экономической эффективности. Необходимым методологическим требованием при этом является охват, при определении прямых сопряженных и сопутствующих затрат и результатов, только в части относящейся к резидентам регионам (без повторного счета).