

## Семинар на тему: «Инвестиционная деятельность и жилищное строительство»

Инвестиции выступают одним из важнейших факторов и необходимым условием экономического развития. Это обусловлено тем, что инвестиции затрагивают глубинные основы хозяйственной деятельности, определяя процесс экономического роста в целом.

Инвестирование играет ключевую роль в фундаментальных экономических процессах, протекающих как на уровне экономики всей страны, так и на уровне отдельных регионов. От качественных и количественных характеристик инвестиций, интенсивности инвестиционных процессов зависят производственный потенциал региона, эффективность его функционирования, отраслевая и воспроизводственная структура общественного производства.

Инвестиции представляют собой денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и иной деятельности в целях получения прибыли и достижения иного полезного эффекта. По существу, инвестиции представляют вполне конкретную экономическую категорию – капиталовложения с целью получения реального дохода или социального эффекта.

**Слайд 2.** Инвестиции подразделяются на финансовые вложения и инвестиции в нефинансовые активы, в свою очередь инвестиции в нефинансовые активы включают в себя следующие элементы: инвестиции в основной капитал, инвестиции на приобретение земельных участков и объектов природопользования, инвестиции в нематериальные активы, инвестиции в прирост запасов материальных оборотных средств, инвестиции в другие нефинансовые активы.

**Слайд 3.** Основное место в системе показателей, характеризующих объемы и структуру инвестиций, занимают инвестиции в основной капитал. В 1 полугодии 2010 года их доля составила почти 97% от общего объема инвестиций в нефинансовые активы.

Инвестиции в основной капитал являются частью инвестиционной деятельности – важнейшей составляющей

экономической деятельности в целом, а также показателем развития и роста экономики.

Статистическое наблюдение за инвестициями в основной капитал осуществляется при помощи федеральной формы П-2 "Сведения об инвестициях".

Объектами наблюдения являются все юридические лица – коммерческие и некоммерческие организации, их обособленные подразделения (кроме субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек). Так же, согласно методике Росстата, осуществляется досчет инвестиций в основной капитал до полного круга предприятий с учетом индивидуального жилищного строительства, объемов малых предприятий и неформальной экономики.

**Слайд 4.** Обычно, материалом, характеризующим развитие инвестиционных процессов является динамика инвестиций в основной капитал. Именно по их объему, направлению и структуре можно судить о результатах осуществляемой политики государства в области обеспечения устойчивого развития экономики структурных изменений в экономическом базисе страны. И решающим условием прогресса экономики является инвестирование необходимого объема средств в основной капитал. В 2009 г. инвестиции в основной капитал использованы в объеме 268 млрд. рублей, что почти на 7% выше показателя 2008 г.

**Слайд 5.** По видам основных фондов, в соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов, инвестиции в основной капитал подразделяются на:

*Инвестиции в жилища* – включают расходы на строительство жилых зданий, т.е. зданий, предназначенных для невременного проживания людей: жилые дома, входящие в жилищный фонд, а так же не входящие в жилищный фонд (дома обходчиков на нефтегазопроводах, линиях связи и линиях электропередачи, лесничих, дорожных мастеров, животноводов).

*Инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения* – включают расходы на строительство зданий и сооружений, которые складываются из выполненных строительных работ и

приходящихся на них прочих капитальных затрат. При этом в затраты на строительство зданий включаются затраты на коммуникации внутри здания, необходимые для его эксплуатации.

*Инвестиции в машины, оборудование, транспортные средства* – включают затраты на приобретение машин, транспортных средств, оборудования, инструмента и инвентаря, а также затраты на монтаж оборудования на месте его постоянной эксплуатации, проверку и испытание качества монтажа.

*Прочие* – включают затраты по эксплуатационному и глубокому разведочному бурению на нефть, газ и термальные воды; расходы по насаждению и выращиванию многолетних культур; затраты на формирование рабочего, продуктивного и племенного стада; затраты на приобретение фондов библиотек, органов научно-технической информации, архивов, музеев и других подобных учреждений; и другие не перечисленные выше расходы и затраты в основные средства.

**Слайд 6.** Все в большей мере в качестве объектов вложений выступает активная их часть – здания (кроме жилых) и сооружения. В 1 полугодии 2010 г. на их долю приходилось около 46% всех инвестиций в основной капитал. Для сравнения: в 1 полугодии 2009 г. доля инвестиций в активную часть фондов составляла около 49%. По прежнему, большой удельный вес в общем объеме инвестиций занимают машины, оборудование, транспортные средства – 33%. По сравнению с уровнем 2008 года доля их увеличилась на 2 процентных пункта.

**Слайд 7.** В соответствии с направлением воспроизводства основных фондов, инвестиции в основной капитал подразделяются на инвестиции, направляемые на новое строительство, модернизацию и реконструкцию, приобретение зданий, сооружений, машин, оборудования, инструмента и инвентаря.

**К новому строительству** относится строительство вновь создаваемых объектов основных средств, зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**К реконструкции** относится переустройство существующих объектов основных средств и их частей, связанное с изменением их параметров (количество помещений, высоты, площади, показателей

производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

К работам *по модернизации* относятся работы, вызванные изменением технологического или служебного назначения оборудования, здания, сооружения или иного объекта основных средств, повышенными нагрузками и другими новыми качествами.

**Слайд 8.** Более половины инвестиций в основной капитал (68%) направлены на новое строительство.

**Слайд 9.** Инвестиции в основной капитал распределяются по видам экономической деятельности в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности, исходя из назначения основных средств, т.е. той сферы деятельности, в которой они будут функционировать. Видовая структура инвестиций с точки зрения видов экономической деятельности остается благоприятной: более половины всех инвестиций в основной капитал направляются в Обрабатывающие производства – 45%. Присутствует так же вливание ресурсов в операции с недвижимым имуществом, добычу полезных ископаемых, транспорт и связь.

**Слайд 10.** По источникам финансирования инвестиции в основной капитал подразделяются на:

***собственные средства:***

Из общего объема собственных средств организации выделяют инвестиции, произведенные за счет прибыли, амортизационных отчислений, сумм, выплачиваемых страховыми органами в виде возмещения ущерба; других собственных средств организаций;

***И привлеченные средства:***

Из привлеченных средств выделяются инвестиции, осуществляемые за счет кредитов банков, из них за счет кредитов иностранных банков, за счет заемных средств других организаций (кроме банков), внебюджетных фондов, бюджетные средства и прочие.

- кредиты банков - это средства от продажи акций, благотворительные и иные взносы, средства, выделяемые вышестоящими холдинговыми и акционерными компаниями, промышленно-финансовыми группами на безвозмездной основе;

- заемные средства включают различные формы заемных средств, в том числе кредиты, предоставляемые государством на

возвратной основе, кредиты иностранных инвесторов, инвестиционных фондов и компаний, страховых обществ, облигационные займы, а также векселя и другие средства;

Инвестиции, осуществляемые за счет средств бюджетов всех уровней, включают ассигнования федерального бюджета, субъектов Федерации, местных (включая средства бюджетов, выделяемых на возвратной основе, средства целевых бюджетных фондов).

- средства внебюджетных фондов включают средства пенсионного фонда Российской Федерации, фонда социального страхования, фондов обязательного медицинского страхования;

Из инвестиций, осуществляемых за счет прочих, не перечисленных привлеченных источников, выделяются инвестиции за счет средств, полученных от вышестоящих организаций, от долевого участия в строительстве организаций и населения, в т.ч. средств населения на строительство жилых домов и квартир в многоквартирных жилых домах, от выпуска корпоративных облигаций и от эмиссии акций.

**Слайд 11.** Структура источников финансирования инвестиций за 1 полугодие 2010 г. показывает, что инвестиции финансировались в большей степени за счет привлеченных средств. Их доля в общем объеме инвестиций по сравнению с уровнем 2009 г. снизилась почти на 2 процентных пункта.

Объем привлеченных средств обеспечивался в основном за счет кредитов банков почти 69% и увеличился на 1 процентный пункт по сравнению с показателем 2009г. Наибольший удельный вес приходится также на объемы бюджетных средств (14%).

**Слайд 12.** Ведущую роль в собственных средствах играет амортизация, которая составляет около 65% всех использованных в 1 полугодии 2010 г. собственных средств; на долю прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, приходится 24%.

Среди основных социально-экономических показателей Республики Татарстан инвестиционно-строительная сфера является динамически развивающейся отраслью, что позволяет республике занимать лидирующее положение по отношению к другим регионам Приволжского федерального округа .

Жилищное строительство имеет первостепенное значение в решении насущной для населения жилищной проблемы. Среди прочих субъектов Российской Федерации Татарстан занимает одно из лидирующих мест по строительству и вводу в эксплуатацию жилья (в январе-августе 2010 года среди регионов Приволжского федерального округа – 1 место). Несмотря на это, обеспеченность жильем в республике остается намного ниже, чем реальная потребность в нем.

**Слайд 13.** В январе-августе 2010 года в Республике Татарстан предприятиями и организациями, а также населением за счет собственных средств, введено 1 млн. 260 тыс. кв. м общей площади жилья, что на 0,9 % ниже уровня 2009 года.

**Слайд 14.** Показатели ввода жилья можно проследить в формах федерального статистического наблюдения № С-1 «Сведения о вводе в эксплуатацию зданий и сооружений» и № 1-ИЖС «Сведения о построенных населением жилых домах»

Форму № С-1 предоставляют организации – застройщики всех видов экономической деятельности, независимо от формы собственности и организационно правовой формы хозяйствующих субъектов, осуществляющих строительство и ввод объектов в эксплуатацию. Основанием для включения в статистический отчет данных по вводу объектов является разрешение на ввод построенного, реконструированного объекта капитального строительства в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности. Факт ввода объектов прослеживается формой федерального статистического наблюдения № 1-разрешение. «Сведения о выданных разрешениях на строительство и разрешениях на ввод объектов в эксплуатацию», что помогает охватить в статистическом учете все построенные здания и сооружения производственного и непроизводственного назначения.

Информацию по индивидуальным жилым домам представляют Бюро технической инвентаризации муниципальных образований, наряду с отчетом в наш адрес предоставляются пообъектные списки со сведениями о принятых в эксплуатацию индивидуальных жилых домов, с указанием фамилий и адресов индивидуальных застройщиков во избежание двойного учета либо недоучета в индивидуальном жилищном строительстве.

**Слайд 15.** В январе–августе 2010г. предприятиями республики принято в эксплуатацию 9225 квартир общей (полезной) площадью 679 тыс. кв. метров.

Населением республики за счет собственных средств и с помощью кредитов построено 4489 индивидуальных жилых дома общей площадью 581 тыс. кв. метров.

На долю жилищного строительства, введенных предприятиями и организациями приходилось более половины общей площади построенных в республике жилых домов (54%). Среди городов республики Татарстан лидировали г.Казань и г.Набережные Челны, где было введено 455 и 140 тыс. кв.м. жилья соответственно.

**Слайд 16.** Общая площадь жилых домов состоит из жилой площади и площади подсобных помещений в квартирных домах и общежитиях постоянного типа, в домах для инвалидов и престарелых, спальнях детских домов и школ-интернатов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас, подсчитываемых с соответствующими понижающими коэффициентами.

К подсобным помещениям относятся помещения, расположенные внутри квартир: кухни, коридоры, санитарные узлы, ванны и гардеробные комнаты, кладовые, встроенные шкафы. В общежитиях к подсобным помещениям, кроме вышеуказанных, относятся помещения культурно-бытового назначения и медицинского обслуживания. В домах-интернатах для престарелых и инвалидов, ветеранов, специальных домах для одиноких престарелых, детских домах к подсобным помещениям относятся столовые, буфеты, клубы, читальни, спортивные залы, приемные пункты бытового обслуживания и медицинского обслуживания. В площадь подсобных помещений включаются крытые приквартирные веранды, лоджии, террасы и балконы с установленными понижающими коэффициентами, если это

предусмотрено технико-экономическими показателями проектов жилых домов.

В общую площадь жилых домов не входит площадь вестибюлей, тамбуров, лестничных площадок, общих коридоров, а также площади в жилых домах, предназначенные для встроенно-пристроенных нежилых помещений.

В индивидуальном жилищном строительстве общая площадь жилых помещений учитывается за исключением балконов, лоджий, веранд и террас и холодных пристроев.

**Слайд 17.** В целях реализации мероприятий приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а так же во исполнение Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан» принята целевая программа «Обеспечение жильем граждан в Республике Татарстан по социальной ипотеке». Одной из целей этой программы является создание благоприятных условий для реализации конституционного права граждан на жилище. В настоящее время на первый план выходит реализация национального проекта.

Татарстанстат совместно с Государственным жилищным фондом ежемесячно прослеживает информацию о введенных жилых домах, построенных в рамках социальной ипотеки. За период с 2005 по 2009 год в рамках этой программы построено и введено более полутора млн. кв. метров. В январе – августе 2010г. по социальному ипотечному кредитованию было введено 257 тыс. кв. м, что составило 17% от общего объема введенного жилья по республике.

**Слайд 18.** Более подробную информацию об инвестиционно-строительной деятельности в республике можно получить в ежемесячных экспресс-информациях «Жилищное строительство в Республике Татарстан», «Инвестиционная деятельность в Республике Татарстан», ежеквартальном статистическом бюллетене «Основные показатели инвестиционно-строительной деятельности в Республике Татарстан» и сборнике «Строительство в Республике Татарстан», который ежегодно выпускается органами государственной статистики.

Спасибо за внимание!