

## REFERENCES

1. Yamov B. Motor insurance – the results and expectations. [Electronic resource]. URL: <http://www.insur-info.ru/comments/993/> (date of viewing: 08.15.2015).
2. Danzurun N. Stagnation continues. [Electronic resource]. URL: [http://www.raexpert.ru/press/articles/insurance\\_2014](http://www.raexpert.ru/press/articles/insurance_2014) (date of viewing: 09.29.2015).
3. Chistyukhin V. Regulation and supervision – the logic of crisis and challenges. [Electronic resource]. URL: <http://www.insur-info.ru/comments/1003> (date of viewing: 08.27.2015).
4. Benchmarks of the Russian insurance market in 2014: effectiveness against one's will. [Electronic resource]. URL: <http://www.banki.ru/news/research> (date of viewing: 10.12.2015).
5. Gurvich. G. Insurance market needs rebooting. [Electronic resource]. URL: <http://tribuna.ru/news/2015/02/27/62037> (date of viewing: 08.27.2015).
6. Chistyukhin V.V. Introduction of Solvency II will begin with the creation of databases. [Electronic resource]. URL: <http://www.ins-union.ru/rus/news/18> (date of viewing: 09.12.2015).
7. Russians will be stimulated to insure housing with tax benefits. [Electronic resource]. URL: <http://izvestia.ru/news> (date of viewing: 04.04.2015).
8. Website of the Federal State Statistics Service of the Irkutsk region. [Electronic resource]. URL: [www.irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/irkutskstat/ru](http://www.irkutskstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/irkutskstat/ru) (date of viewing: 10.04.2015).
9. Khitrova E. M. Features of development of the regional insurance market // Business. Education. Right. Bulletin of the Volgograd Institute of Business. 2014. No. 3 (28). P. 132–135.
10. Khitrova E. M. Methods for evaluation of regional risk management // News of Irkutsk State Academy of Economics. 2008. No. 2. P. 56–59.
11. Kormishkina L. A., Yulenkova I. B. Activation of insurance business as the factor of innovative development of economy // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. No. 2 (23). P. 46–50.
12. Yumabaev D. Living in credit is not insured. [Electronic resource]. URL: <http://www.banki.ru/news/daytheme> (date of viewing: 10.18.2015).

**Как цитировать статью:** Хитрова Е. М. Интересы участников страхового рынка и риски их реализации // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. № 1 (34). С. 136–140.

**For citation:** Khitrova E. M. Interests of the participants of insurance market and the risk of their implementation // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2016. No. 1 (34). P. 136–140.

**УДК 332.83(470.45)**  
**ББК 65.315.441.2**

**Shamray Lydia Viktorovna**,  
candidate of economics, assistant professor,  
head of the department of economics and management  
of Volgograd Business Institute,  
Volgograd,  
e-mail: shamraylv@yandex.ru

**Шамрай Лидия Викторовна**,  
канд. экон. наук, доцент,  
заведующий кафедрой экономики и управления  
Волгоградского института бизнеса,  
г. Волгоград,  
e-mail: shamraylv@yandex.ru

**Krivchenkova Elena Valeryevna**,  
candidate in the master's program of the department  
of economics and management of Volgograd Business Institute,  
Volgograd,  
e-mail: e.glodenko@stroikat.com

**Кривченкова Елена Валерьевна**,  
магистрант кафедры экономики и управления  
Волгоградского института бизнеса,  
г. Волгоград,  
e-mail: e.glodenko@stroikat.com

## РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК УСЛОВИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА РЕГИОНА

### DEVELOPMENT OF HOUSING CONSTRUCTION AS A CONDITION OF THE ECONOMIC GROWTH OF THE REGION

*Для решения проблемы обеспечения населения жильем и повышения качества жилищных условий существует ряд федеральных и региональных программ строительства жилья, использование которых позволяет не только стимулировать рост объемов строительства, но и увеличивать размер налоговых поступлений в бюджеты всех уровней. В статье анализируется зависимость ввода объемов жилья от доходов населения. Оцениваются поступления налоговых доходов*

*в федеральный, региональный и муниципальный бюджеты с рубля добавленной стоимости, созданной в строительстве. Предлагаются направления, способствующие росту инвестиций в строительство жилья.*

*There is a number of federal and regional programs of housing construction, which use allows stimulating growth of the construction volumes, as well as increasing amount*

revenues of the all levels of budgets, for resolution of the issue of providing population with housing and improving the quality of living conditions. The article analyzes dependence of putting into operation of the volumes of housing on the population revenues. Tax incomes of federal, regional and local budgets per the ruble of added value in construction are estimated. The directions contributing to the growth of investments into the housing construction are proposed.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, инвестиции в жилищное строительство, добавленная стоимость, налоговые доходы, бюджет, доходы населения, региональное развитие, федеральная целевая программа, экономический рост, бюджетная эффективность.

**Keywords:** housing construction, investments into housing construction, value added, tax income, budget, incomes of the population, regional development, federal target program, economic growth, budgetary efficiency.

**Актуальность** темы статьи обусловлена тем, что строительная отрасль является одной из важнейших отраслей регионального развития. Ни один стратегический план развития региона не обходится без программ строительства жилья, так как оно не только выполняет социальную функцию, но и определяет направление экономического развития. Состояние строительной отрасли тесно связано с проблемой привлечения инвестиций, при этом жилищное строительство в большей степени осуществляется за счет населения. Инвестиции в строительство жилья отличаются особой значимостью, так как они определяют объемы строительства, динамику обновления жилого фонда региона, содействуют удовлетворению потребности населения в комфортном жилье. Помимо этого, они являются фактором экономического развития региона, стимулируя рост смежных отраслей экономической деятельности и снижая уровень безработицы.

Государственная жилищная политика направлена на увеличение темпов роста строительства нового жилья из расчета по 1 кв. м на человека в год, на реконструкцию имеющегося жилого фонда, модернизацию и капитальный ремонт зданий. В Концепции долгосрочного социально-экономического развития определено, что к 2012 году объемы ввода жилья должны составлять 100 млн кв. м, а к 2020 году – 140–150 млн кв. м. При этом по результатам 2012 года было введено только 67,5 млн кв. м общей жилой площади [1]. В связи с этим необходимо отметить актуальность проблемы ускорения годовых темпов ввода общей площади жилья. Помимо этого не в полной мере решены вопросы по привлечению инвестиций, недостаточно определены критерии распределения бюджетных средств.

**Цель исследования:** провести анализ объемов жилищного строительства в Волгоградской области и определить бюджетную эффективность роста добавленной стоимости в строительной отрасли.

**Задачи исследования:**

- определить, существует ли зависимость объемов ввода жилья от доходов населения;
- рассчитать распределение налогов с 1000 руб. добавленной стоимости, созданной в строительстве по уровням бюджетов.

Для решения поставленных задач используются методы горизонтального анализа статистических данных и аналитической математики.

Проведенный анализ объемов жилищного строительства в Волгоградской области (рис. 1) показал, что, несмотря на реализацию федеральной целевой программы «Жилище», ввод жилых домов как в городах, так и в сельской местности в период с 2009 по 2011 годы сокращался.

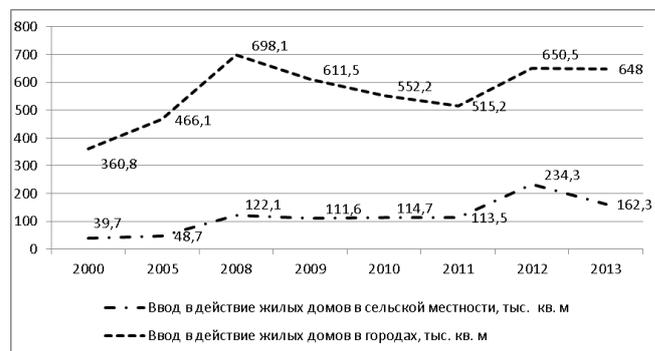


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в Волгоградской области в 2000–2013 годах, тыс. кв. м [2]

В 2012 году наблюдается значительный рост объемов жилья на 135,3 тыс. кв. м в городах Волгоградской области и на 120,8 тыс. кв. м в сельской местности. Однако в 2013 году ввод в действие жилых домов снова сокращается, при этом в сельской местности падение составляет 72 тыс. кв. м.

Ряд авторов [3; 4] считает, что объемы ввода жилья зависят от доходов населения. Сопоставим темпы роста заработной платы и ввода в действие жилых домов отдельно для городов и сельской местности Волгоградской области (рис. 2, 3).



Рис. 2. Темпы роста средней заработной платы и ввода в действие жилых домов в городах Волгоградской области в 2009–2013 годах



Рис. 3. Темпы роста заработной платы в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве и ввода в действие жилых домов в сельской местности в 2009–2013 годах

В городах Волгоградской области в период с 2009 по 2013 годам заработная плата стабильно увеличивалась по сравнению с предшествующим годом в среднем на 12 %, но уровень ввода в действие жилых домов возрос только в 2012 году на 26,26 % по сравнению с предшествующим периодом, в 2013 году опять наблюдался спад.

В сельской местности заработная плата также имеет тенденцию к постоянному росту в среднем на 13 % в год, при этом ввод в действие жилых домов колеблется то в сторону роста, то в сторону сокращения. В 2012 году можно видеть резкое увеличение сданного в эксплуатацию жилья на 106,43 % по сравнению с 2011 годом, в 2013 году сокращение составило около 30 %.

Таким образом, рост доходов населения не оказывает влияние на объемы строительства жилья. Резкий рост ввода в действие жилых домов в 2012 году можно связать с увеличением финансирования жилищного строительства из федерального, регионального и местного бюджетов. В 2013 году федеральная целевая программа «Жилище» была недофинансирована в полном объеме, отсюда и падение ввода в действие жилых домов.

Необходимо отметить, что эффективная реализация федеральных и областных целевых программ («Жилище», «Переселение граждан из ветхого аварийного жилищного фонда» и др.) позволит не только обеспечить население комфортным жильем, но и пополнит доходные части федерального, регионального и местного бюджетов [5; 6]. Рассмотрим сколько с рубля добавленной стоимости, созданной в строительстве, получают бюджеты всех уровней.

Добавленная стоимость включает в себя: начисленную заработную плату персонала и связанные с ней платежи, прибыль до налогообложения, налоги и налоговые платежи (за исключением налога на прибыль), амортизацию. Налоги и налоговые платежи включают в себя: НДС, налог на имущество, акцизы, земельный налог, транспортный налог, таможенные пошлины. В дальнейших расчетах мы будем учитывать только НДС по следующим причинам:

- акцизы и таможенные пошлины строительные организации, как правило, не платят;
- сумма налога на имущество, земельного и транспортного налогов не велика, по сравнению с НДС;
- одним из доходобразующих налогов в бюджете является НДС.

Амортизация в среднем по строительной отрасли в России составляет 2,7 % [7] от затрат на строительные работы и остается в распоряжении предприятия, поэтому для упрощения расчетов мы ее не учитываем.

В общем виде добавленную стоимость можно представить следующим образом:

$$ДС = ЗП + ЗП * k + Пр + 0,18ДС = ЗП(1 + k) + Пр + 0,18ДС, \quad (1)$$

где  $ДС$  – добавленная стоимость;  
 $ЗП$  – начисленная заработная плата персонала;  
 $k$  – страховые взносы в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

$Пр$  – прибыль до налогообложения.  
 Строительные организации могут находиться на общей и упрощенной системе налогообложения.

При общей системе налогообложения суммарные страховые взносы составляют 30 % [8] и формулу (1) можно записать в следующем виде:

$$ДС = 1,3 * ЗП + Пр + 0,18ДС, \quad (2)$$

Разделив данное выражение на добавленную стоимость, мы получим:

$$0,82 = 1,3 * ЗП^1 + Пр^1, \quad (3)$$

$$\text{Отсюда } Пр^1 = 0,82 - 1,3 * ЗП^1, \quad (4)$$

где  $Пр^1$  – прибыль до налогообложения с единицы добавленной стоимости;

$ЗП^1$  – начисленная заработная плата с единицы добавленной стоимости.

Строительная организация, находящаяся на общей системе налогообложения с единицы добавленной стоимости будет выплачивать НДС (13 %), налог на прибыль (20 %) и НДС (18 %). Общая сумма налоговых выплат определяется по формуле:

$$\sum H^1 = 0,13 * ЗП^1 + 0,2Пр^1 + 0,18, \quad (5)$$

Подставив в формулу (5) выражение (4) получим:

$$\sum H^1 = 0,344 - 0,13 * ЗП^1, \quad (6)$$

Упрощенная система налогообложения предполагает освобождение от уплаты НДС, налога на прибыль и налога на имущество. Страховые взносы выплачиваются только в Пенсионный фонд и составляют 20 %.

Упрощенная система налогообложения имеет два объекта налогообложения:

- доходы – ставка 6 %;
- доходы, уменьшенные на величину расходов – ставка 15 %.

Рассчитаем сумму налогов, выплачиваемых с единицы добавленной стоимости при первом объекте налогообложения. Так как доля добавленной стоимости в объеме выполненных строительных работ в среднем за период с 2010 по 2013 годы составляет 66,5 % [7], то 6 % с дохода эквивалентно 9 % с добавленной стоимости, поэтому выражение (5) можно записать в следующем виде:

$$\sum H^1 = 0,13 * ЗП^1 + 0,09, \quad (7)$$

При определении второго объекта налогообложения учитываются доходы от реализации и внереализационной деятельности (Ст. 346.15 НК РФ), которые уменьшаются на величину материальных расходов, расходов на оплату труда и связанных с ней платежей и т.д. (Ст. 346.16 НК РФ). С учетом этого общую сумму налогов можно представить:

$$\sum H = 0,13 * ЗП + 0,15(V_{СМР} - МЗ - 1,2 * ЗП), \quad (8)$$

где  $V_{СМР}$  – выполненный объем строительного-монтажных работ;

$МЗ$  – материальные затраты.

После преобразований формула (8) примет вид:

$$\sum H = 0,13 * 3П + 0,15(ДС - 1,2 * 3П) = 0,15ДС - 0,05 * 3П. \quad (9)$$

Разделим выражение (9) на добавленную стоимость и получим, сколько налогов с единицы добавленной стоимости получит бюджет при упрощенной системе налогообложения (ставка 15 %):

$$\sum H^1 = 0,15 - 0,05 * 3П^1. \quad (10)$$

Формулы (6), (7) и (10) демонстрируют зависимость общей суммы налогов с единицы добавленной стоимости при общей и упрощенной системах налогообложения от доли заработной платы в добавленной стоимости, произведенной строительными организациями.

В российской практике доля заработной платы в добавленной стоимости по строительной отрасли в среднем за 6 лет составляет 4,12 % (рис. 4). Причем наблюдается тенденция по ее снижению с 4,57 % в 2008 году до 3,8 % в 2013 году.

Используя формулы (6), (7) и (10), рассчитаем, сколько налогов с 1000 руб. добавленной стоимости, созданной в строительстве, получают федеральный, региональный и местный бюджеты в зависимости от системы налогообложения при доле заработной платы в добавленной стоимости 4,12 % (таблица).

#### Распределение налогов с 1000 руб. добавленной стоимости, созданной в строительстве по уровням бюджетов

Системы налогообложения	$\sum H^1$	Бюджеты		
		федеральный	региональный	местный
Общая система налогообложения				
НДС	180	180	-	-
Налог на прибыль	153,64	15,68	137,96	-
НДФЛ	5,36	-	4,55	0,81
Итого	339	195,68	142,51	0,81
Упрощенная система налогообложения (6 %)				
НДФЛ	5,36	-	4,55	0,81
Налог на вмененный доход	90	-	-	90
Итого	95,36	-	4,55	90,81
Упрощенная система налогообложения (15 %)				
НДФЛ	5,36	-	4,55	0,81
Налог на вмененный доход	142,58	-	-	142,58
Итого	147,94	-	4,55	143,39

Помимо этого увеличение объемов строительства оказывает положительный эффект на социально-экономическое развитие региона:

- возводятся объекты инженерно-коммунальной инфраструктуры, которые используются для обслуживания не только нового, но и ранее созданного жилья [9];

- увеличение объемов жилищного строительства способствует росту занятости трудовых ресурсов, прибыли строительных компаний, налоговых доходов бюджетов всех уровней;

- появляется дополнительный спрос на товары и услуги, что стимулирует развитие действующих производств в регионе и создает стимулы для строительства новых предприятий.

Основным фактором, сдерживающим рост жилищного строительства, является недостаточность инвестиций

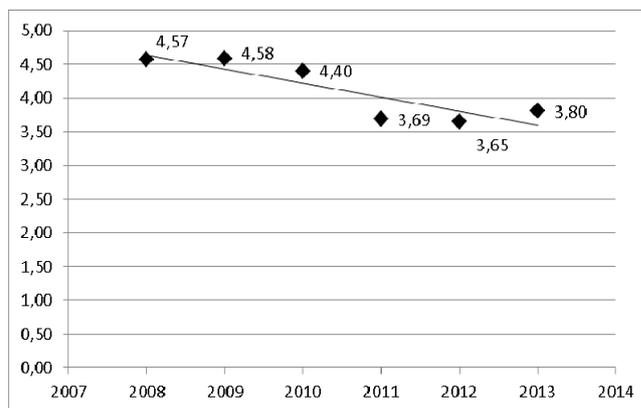


Рис. 4. Доля заработной платы в добавленной стоимости по строительной отрасли в 2008–2013 годах % (по данным Росстата [7])

Таким образом, с 1000 руб. добавленной стоимости, созданной в строительстве организациями, находящимися на общей системе налогообложения в федеральный и региональный бюджет поступает примерно 338 руб. Строительные организации, находящиеся на упрощенной системе налогообложения (6 и 15 %), с 1000 рублей добавленной стоимости пополняют в основном местные бюджеты на 90,81 и 143,39 руб. соответственно.

в данный вид деятельности. При этом отсутствует взаимодействие между всеми заинтересованными сторонами: федеральными, региональными и муниципальными органами власти, частными инвесторами, населением, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Решением данной проблемы является более эффективное использование органами местного самоуправления финансовых инструментов, предлагаемых федеральной целевой программой «Жилище» на 2016–2020 годы, реализация государственно-частного партнерства в программах территориального развития [10], доступность ипотечного кредитования для граждан [11].

В заключение хотелось бы отметить, что прирост инвестиций в жилищное строительство не только повысит уровень жилищной обеспеченности населения, но и будет способствовать социально-экономическому развитию региона.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Михайлова Е. В. Особенности строительного комплекса Волгоградской области // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2011. № 4. С. 44–47.
2. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2014. С. 572. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138623506156](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156) (дата обращения: 25.11.015).
3. Ивакин Е. К., Вагин А. В. Анализ основных направлений повышения доступности жилья // Вестник ЮРГТУ (НПИ). 2012. № 5. С. 37–42.
4. Хрусталева Б. Б., Попова И. В., Стрёмин М. Н. Исследование состояния и перспективы развития рынка жилищного строительства в регионах Приволжского федерального округа // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1.
5. Михайлова Е. В. Оценка экономической эффективности использования городской территории // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2014. № 4. С. 150–154.
6. Кабанов В. Н. Оценка эффективности местного самоуправления // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 2. С. 123–131.
7. Строительство в России. 2014: Стат. сб. / Росстат. М., 2014. 111 с. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138716432453](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138716432453) (дата обращения: 25.11.2015).
8. Федеральный закон от 24.07.2009 № 212-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования». [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_89925](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89925).
9. Орехова Е. А., Плякин А. В., Штеменко К. С. Социально-экономическая структура малых и средних городов Волгоградской области: опыт пространственного анализа // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2015. № 1. С. 90–97.
10. Юшкова Н. Г. Особенности функционирования социально-экономических систем регионов в проектах государственно-частного партнерства // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2014. № 2. С. 199–208.
11. Кабанов В. Н. Оценка доступности ипотечных кредитов // IDO Science. 2010. № 2. С. 52–53.

**REFERENCES**

1. Mikhaylova E.V. Features of a construction complex of the Volgograd region // Business. Education. Law. Bulletin of the Volgograd Business Institute. 2011. No. 4. P. 44–47.
2. Regions of Russia. Socio-economic indices. 2014. P. 572. [Electronic resource]. URL: [www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138623506156](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156) (date of viewing: 25.11.2015).
3. Ivakin E. K., Vagin A. V. Analysis of the main directions of increasing availability of housing // Bulletin of YuRGU (NPI). 2012. No. 5. P. 37–42.
4. Khrustaliev B. B., Popova I. V., Stryomin M. N. Research of the state and prospect of development of the market of housing construction in the regions of the Volga Federal District // Modern problems of science and education. 2015. No.1.
5. Mikhaylova E. V. Assessment of economic efficiency of the urban area // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. No. 4. P. 150–154.
6. Kabanov V. N. Evaluating the effectiveness of local government // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2013. No. 2. P. 123–131.
7. Construction in Russia. 2014: Statistical book / Rosstat. M., 2014. 111 p. [Electronic resource]. URL: [www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138716432453](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138716432453) (date of viewing: 25.11.2015).
8. The federal law dated 24.07.2009 No. 212-FZ (revision as of 07.13.2015) «On the insurance premiums to the Pension Fund of the Russian Federation, the Social Insurance Fund of the Russian Federation, and the Federal Compulsory Medical Insurance Fund». [Electronic resource]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_89925](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89925).
9. Orekhova E. A., Plyakin A. V., Shtemenko K. S. Social-economic structure of small midium cities of the Volgograd region: experience of the spatial analysis // Business. Education. Law. Bulletin of the Volgograd Business Institute. 2015. No. 1. P. 90–97.
10. Yushkova N. G. Features of functioning of social and economic systems of the regions in the projects of public-private partnership // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2014. No. 2. P. 199–208.
11. Kabanov V. N. Assessment of the availability of mortgage loans // IDO Science. 2010. No. 2. P. 52–53.

**Как цитировать статью:** Шамрай Л. В., Кривченкова Е. В. Развитие жилищного строительства как условие экономического роста региона // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2016. № 1 (34). С. 140–144.

**For citation:** Shamray L. V., Krivchenkova E. V. Development of housing construction as a condition of the economic growth of the region // Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd Business Institute. 2016. No. 1 (34). P. 140–144