Thesis proposal

the topic: **«Investment attractiveness of the program of renovation of housing
on the example of Astana»**(«Инвестиционная привлекательность программы реновации жилья
на примере г. Астана»)

**I. Introduction**

Столица Казахстана – г. Астана стала одной из первых столиц среди стран СНГ, где приступили к реализации масштабного проекта общенационального значения по реновации жилого фонда. Необходимость реализации проекта реновации вызвана как низким уровнем жилищной обеспеченности (14% населения Республики Казахстан не имеют своего жилья), так и степенью износа жилых зданий главного города страны, построенных в середине прошлого века.

Реновация жилья представляет собой один из способов трансформации или развития объектов недвижимости с ограничениями по срокам, содержанию и ресурсам, а также необходимостью привлечения больших по объему инвестиций.

В 2016 году Постановлением Правительства утверждена Программа жилищного строительства «Нұрлы жер» (Постановление Правительства РК от 31 декабря 2016 г. № 922, 2016[[1]](#footnote-1)), объединившая в себе новые механизмы поддержки отрасли. Цель Программы - повышение доступности жилья для населения. Одним из направлений Программы является пилотный проект «Регенерация городской среды города Астаны», включенный в госпрограмму городскими властями. К 2020 году планируется снести более 200 тыс. квадратных метров аварийных и ветхих домов и построить более 600 тыс. кв. м нового жилья. В настоящее время завершен 1-й этап проекта. Сумма, направленная на проект на конец 2017 года, составит 48 млрд тенге. В начале 2018 г. начнется реализация 2-го этапа (В Астане успешно реализуется пилотный проект , 2017[[2]](#footnote-2)).

Анализ научной литературы на тему реновации жилищного фонда показывает, что проблема морально устаревшего или ветхого жилья рано или поздно возникает у каждого мегаполиса ([[3]](#footnote-3)). Мировой опыт реновации (Германия, Чехия, Франция, Великобритания, Швеция, Япония, Китай, Южная Корея, Сингапур, Австралия, Новая Зеландия, США) свидетельствует о том, что одним из существенных факторов, обеспечивающих успешную реновацию жилого фонда, являлось участие государства. В компетенцию государственных структур входила подготовка градостроительной документации, строительство транспортной и инженерной инфраструктуры, участие в переговорах с собственниками квартир или домов (Itard, Meijer, Vrins, Hoiting, 2008; Meijer, Itard, Sunikka-Blank, 2009; ; ; [[4]](#footnote-4)).

Государственная поддержка проектов реновации выражалась через принятие нормативных актов; применение целевых программ, обеспечивающих инвестирование проектов за счет предоставления субсидий; государственно-частное партнерство; создания специальных фондов реновации, уполномоченных агентств; предоставления льгот физическим и юридическим лицам по кредитованию и налоговым сборам, другими методами и инструментами ( ; ; ; ; [[5]](#footnote-5)).

Во многих исследованиях делается акцент на «зеленой реновации» городских агломераций (Andersson, Fassberg, Johansson, 2010; Bauer, Schwarz, Mosle, 2009; Cole, 1999 [[6]](#footnote-6)).

Методические подходы к оценке привлекательности крупных инвестиционных проектов, в том числе проектов реновации, представлены в трудах многих исследований (Грачева, 2015; [[7]](#footnote-7)). Но общепринятая методика оценки в настоящее время не сложилась.

Выбор механизмов и средств привлечения инвестиций, как правило, детерминируются конкретными условиями мегаполиса, состоянием жилого фонда (процентом износа основных строительных конструкций и инженерных систем) и городской среды, объемами государственного (или муниципального) и частного финансирования и другими факторами, набор которых имеет как общие, так и уникальные черты ( ; ; ; ; [[8]](#footnote-8)).

Таким образом, методическая база оценки и обеспечения инвестиционной привлекательности проектов реновации нуждается в развитии.

**II. Problem Statement**

Проблема исследования носит комплексный характер и состоит из трех составляющих:

1. Можно констатировать практическое отсутствие теоретических и эмпирических исследований, а также методических разработок процесса реновации жилого фонда в в казахстанской науке в период становления рыночной экономики. При этом, вопросы привлечения внебюджетных источников финансирования строительства и реконструкции жилья в Казахстане, оптимального распределения ограниченных бюджетных ресурсов, оценка эффективности крупных инвестиционных проектов, приобрели высокую значимость.

Немало вопросов касается и обеспечения баланса интересов жителей, бизнеса и муниципальных властей в рамках реализации проекта реновации в г. Астане. Пути и механизмы, с помощью которых власти обеспечивают такой баланс, не очевидны. Нет ответов на следующие вопросы:

Каким критериям качества должна отвечать обновленная городская среда?

Кто формирует (устанавливает) эти критерии (правительство, общественность, эксперты, требования международных стандартов)?

Как решаются или будут решаться конфликтные ситуации между участника проекта?

Какое мнение сложилось у жителей Астаны относительно процесса реновации?

2. В настоящее время реализацией программы реновации занимается АО «Национальный управляющий Холдинг «Байтерек», являющийся основным финансовым агентом Правительства РК (Указ Президента РК от 22 мая 2013 г. № 571, 2013[[9]](#footnote-9)) и государственное предприятие - ТОО «Ель Орда Даму», уполномоченное Управлением строительства г. Астаны производить планомерный снос ветхого и аварийного жилья, а также строительство новых жилых комплексов.

Но вопрос привлечения инвестиций в проект реновации стоит очень остро. Тому есть причины: ни на одном официальном ресурсе перечисленных участников проекта (АО «НУХ «Байтерек», ТОО «Ель Орда Даму», Управление строительства г. Астаны, Акимат г. Астаны) не размещено ни презентаций проекта, ни предложений для инвесторов. В результате, сложно вынести суждение о механизмах и методах обеспечения инвестиционной привлекательности проекта, источниках его финансирования, помимо средств республиканского и муниципального бюджетов. Исследования относительно эффективности реализации проекта реновации тоже не проводились. В связи с этим очень высока потребность в анализе первых результатов реновации в г. Астане, мнений основных участников проекта.

3. Обеспечение инвестиционной привлекательности программы реновации в период кризиса значительно усложнилась. Поэтому, третья составляющая настоящего исследования – это проблема выбора и внедрения более действенных механизмов и инструментов привлечения девелоперов для финансирования и реализации проектов реновации, т.е. собственно проблема обеспечения инвестиционной привлекательности проекта реновации на перспективу.

Таким образом, основная цель исследования состоит в анализе инвестиционная привлекательности программы реновации жилья на примере г. Астана, чтобы определить направления ее совершенствования.

**III. Research Questions**

Гипотезы исследования:

1. Проект реновации жилья в Астане является инвестиционно привлекательным, отвечает интересам основных участников проекта (жителей, представителей бизнес-сообщества и власти).

2. Проект реновации жилья в Астане не является инвестиционно привлекательным, и не отвечает интересам основных участников проекта (жителей, представителей бизнес-сообщества и власти).

**IV. Project-Specific Objectives**

В ходе исследования необходимо:

1) показать важность обеспечения инвестиционной привлекательности проекта реновации жилья в г. Астане;

2) определить факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность проекта реновации;

3) выявить и систематизировать параметры оценки инвестиционной привлекательности проекта реновации;

4) разработать авторскую методику оценки инвестиционной привлекательности проекта реновации;

5) провести исследование инвестиционной привлекательности проекта реновации жилья в г. Астане;

6) проанализировать и интерпретировать полученные результаты исследования;

7) обосновать выбор механизмов обеспечения инвестиционной привлекательности проекта реновации в г. Астане на перспективу;

8) сформулировать окончательные выводы и рекомендации исследования.

**V. Methods**

Для обоснования выдвинутых в диссертации положений применялись общенаучные методы познания – анализ, синтез, логический метод, системный анализ, статистический метод исследования экономических процессов; методы рейтингования, прогнозирования, социологического и экспертного опроса.

**VI. Expected Results**

Исследование инвестиционной привлекательности проекта реновации жилья в г. Астане проведено в казахстанской науке впервые и внесет свой посильный вклад в развитие как теоретических, так и практических аспектов данной проблематики.

Исследование позволяет выявить «узкие» места процесса реновации, скорректировать направления его совершенствования в целях обеспечения инвестиционной привлекательности данного проекта, а также обеспечения интересов всех заинтересованных сторон.

**VII. Timeline**

**VIII. Publication Plan**

Declaration of Authorship

Acknowledgements

Table of Content

Abstract

Chapter 1: I. Introduction

1.1. Актуальность проекта реновации жилого фонда в г. Астане

1.2. Проблемы обеспечения инвестиционной привлекательности проекта реновации

Chapter 2: Теоретические основы обеспечения инвестиционной привлекательности проекта реновации

2.1. Понятие инвестиционной привлекательности проекта

2.2. Реновация жилого фонда: методы, механизмы, источники финансирования

2.3. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность проекта реновации жилого фонда

Chapter 3: Методические основы измерения инвестиционной привлекательности проекта реновации

3.1. Подходы к оценке инвестиционной привлекательности проекта

3.2. Параметры оценки инвестиционной привлекательности проекта реновации

3.3. Авторская методика оценки инвестиционной привлекательности проекта реновации

Chapter 4: Описание хода исследования инвестиционной привлекательности проекта реновации жилого фонда г. Астаны по авторской методике

4.1. Социологический опрос жителей г. Астаны о процессе реновации

4.2. Экспертный опрос

Chapter 5: Анализ результатов исследования инвестиционной привлекательности проекта реновации

5.1. Результаты социологического опроса

5.2. Результаты экспертного опроса

Chapter 6: Интерпретация полученных результатов исследования

Chapter 7: Пути повышения инвестиционной привлекательности проекта реновации жилого фонда г. Астаны

7.1. Основные выводы

7.2. Рекомендации

7.3. Заключение

Bibliography

Appendices

List of Tables

List of Figures

1. Постановление Правительства РК от 31 декабря 2016 года № 922 «Об утверждении Программы жилищного строительства «Нұрлы жер» и внесении изменений и дополнения в некоторые решения Правительства Республики Казахстан» [Electronic resource]. Retrieved from: <http://adilet.zan.kz/rus/docs/P1600000922/info>. [↑](#footnote-ref-1)
2. В Астане успешно реализуется пилотный проект по сносу аварийного жилья, 22.08.2017. Официальный интернет-ресурс г. Астаны [Electronic resource]. Retrieved from: <http://astana.gov.kz/ru/modules/material/14454>. [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. Itard. L, Meijer. F, Vrins. E, and Hoiting. H (2008). Building Renovation and Modernization in Europe: State of the art review. Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies. Delft University of Technology; Meijer. F, Itard. L and Sunikka-Blank. M (2009). Comparing European residential building stocks: performance, renovation and policy opportunities. Building Research & Information/. Vol. 37, No. 5-6, pp. 533–551; [↑](#footnote-ref-4)
5. [↑](#footnote-ref-5)
6. Andersson. M, Fassberg. H, Johansson. C (2010). From Grey to Green- An analysis of potential value creation through green renovation of existing commercial real estates. Master thesis in the master program Design and Construction Project Management, Chalmers University of Technology, Göteborg, Sweden; Bauer M., Schwarz М., Mosle P. (2009) Green Building. Guidebook for Sustainable Architecture Springer. 208 p.; Cole. R. J. (1999). Current and Emerging Issues in Green Building Design. In proceedings of Conference on Toward 21st Century Sustainable Building and Environment. University of British Columbia, Vancouver, Canada; [↑](#footnote-ref-6)
7. Грачева М.Л. Методика оценки инвестиционной привлекательности инновационных проектов, реализуемых в рамках государственно-частного партнерства // Креативная экономика. — 2015. — Т. 9. — № 3. — с. 355-364; [↑](#footnote-ref-7)
8. [↑](#footnote-ref-8)
9. Указ Президента РК от 22 мая 2013 года № 571 «О некоторых мерах по оптимизации системы управления институтами развития, финансовыми организациями и развития национальной экономики» и постановлением Правительства Республики Казахстан от 25 мая 2013 года № 516 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Казахстан от 22 мая 2013 года № 571» // САПП Республики Казахстан, 2013 г., № 32, ст. 484. [↑](#footnote-ref-9)