

УДК 332.83

РЫНОК ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОЕКТЫ РАЗВИТИЯ

Кутовой А.В.

**Научный руководитель кандидат экономических наук,
профессор кафедры «Экономика и управление
бизнес-процессами» Мошкович Л.И.
*Сибирский Федеральный Университет***

Строительная отрасль в России на сегодняшний день является наиболее динамично развивающейся. Рынок жилищного строительства привлекает своими масштабами и высокой потребностью в жилье. Необходим анализ современных негативных тенденций, проявляющихся в развитии строительного комплекса, и учитывая возникающие в связи с этим проблемы, необходимо наметить пути их преодоления, имея в виду необходимость формирования нового облика инвестиционно-строительной сферы отечественной экономики.

За два последних десятилетия строительная отрасль России пережила ряд значительных спадов, сменявшихся периодами активного развития. В условиях преобразования общественно-политического строя в России, развертывания и укрепления системы рыночных отношений, в 90-е гг. XX века начал формироваться новый сектор экономики - рынок недвижимости, складываться и развиваться экономические отношения между субъектами рынка. Высока социальная значимость данного рынка и взаимосвязь с другими рынками.

Преобразования социально экономической сферы повлекли коренные изменения законодательства, связанного с приобретением недвижимого имущества, и особенно законодательства в области строительства жилья. Сложившиеся основные параметры рынка жилищного строительства не отвечают потребностям современной экономики и не позволяют повысить доступность жилья для населения.[1]

Основные тенденции развития рынка жилищного строительства в России в период с 1990 по 2013 годы. В условиях плановой экономики российские строители работали по государственному заказу, вводя до 80 млн. кв. м жилья в год. Потребность в жилье в основном обеспечивалась с помощью безвозмездной передачи жилья во владение и пользование лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

После распада СССР российская строительная индустрия пережила тяжелую рецессию.

Долевое строительство возникло в России в начале 90-х годов XX-го века при переходе экономики на рыночные отношения. Переход к рыночной экономике характеризовался существенным сокращением государственных инвестиций в жилищное строительство, при этом рост частных инвестиций был достаточно медленным. В результате объемы жилищного строительства к 2000 г. снизились более чем в два раза по сравнению с максимальным показателем 1987 г. (соответственно 30,3 и 72,8 млн. кв. м общей площади жилья) (см. рис. 1).[2]

Объемы жилищного строительства в России в 1990—2013 гг. (млн кв. м)

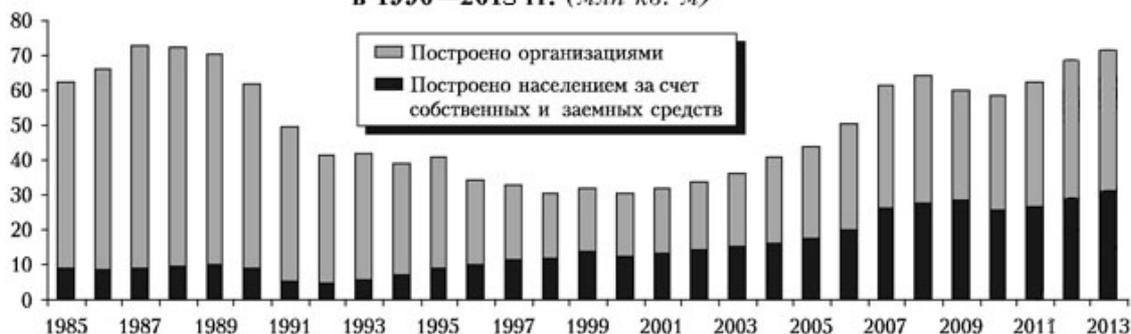


Рисунок 1. Объемы жилищного строительства в России в 1985-2013г.г. (млн. кв.м.)

Одним из способов удовлетворения потребности физических и юридических лиц в недвижимости явилось долевое участие их в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

С началом устойчивого экономического роста в 2000-е годы стали расти и объемы жилищного строительства, достигнув уровня середины 1980-х годов (в 2013 г. было введено 67 млн. кв. м).

Важным фактором стимулирования спроса на жилье стало развитие ипотечного жилищного кредитования. Если в 2005 г. только 3,6% всех сделок на рынке жилья совершалось с использованием ипотечных кредитов, то в 2011 г. — уже 18%.

В таких условиях рост платежеспособного спроса вследствие увеличения реальных доходов населения и улучшения условий ипотечного кредитования привел к резкому росту цен на рынке жилья, что отрицательно сказалось на динамике его доступности. Вплоть до кризиса 2008 г. реальные цены на жилье в России постоянно увеличивались. В 2004—2008 гг. (период наиболее быстрого роста цен) цены на жилье в среднем на первичном и вторичном рынках выросли в реальном выражении на 91%, а реальные доходы населения — только на 48%. [2]

Поступательное развитие отрасли способствовало некоторому улучшению финансово-экономического состояния строительных предприятий. Однако в августе-сентябре 2008 года российские строители будто вернулись обратно в 1998 год.

Отрицательное влияние на жилищное строительство оказал финансово-экономический кризис 2008—2009 гг. Ввод жилья профессиональными застройщиками снизился в 2009 г. на 16,2% (с 37 млн. до 31 млн. кв. м) по сравнению с 2008 г., что превысило темп падения инвестиций в основной капитал за указанный период (15,7%). Тяжелая ситуация сложилась в секторе жилищного строительства. Нестабильность на мировых кредитных рынках существенно ограничила доступ российских банков к кредитным ресурсам, а российских заемщиков - к ипотечным продуктам, что крайне негативно отразилось на платежеспособном спросе. Это, в свою очередь, серьезно сказалось на продажных ценах и объемах в сегментах жилой и коммерческой недвижимости. Продажные цены на жилую недвижимость упали почти на 40% с пикового уровня (август 2008 года) до нижней точки (сентябрь 2009 года).

В 2008-2011 гг. реальные цены на жилье снижались на фоне продолжающегося роста реальных доходов населения, что формально улучшило показатели доступности жилья даже в 2009 г., несмотря на резкое снижение объема ипотечного кредитования в этот период.

В 2011 г. на территории РФ за счет всех источников финансирования было введено в действие 62,3 млн. кв. м общей площади жилья, что на 6,6 % больше, чем в 2010 г. В январе-сентябре 2012 г. введено в эксплуатацию 408,6 тыс. квартир общей площадью 34,6 млн. кв. м жилья, что составило 102,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2010-2011 гг. объемы данного вида строительства несколько сократились как по абсолютной величине, так и в структуре ввода площадей.

В 2010-2012 гг. продолжатся стройки, осуществляемые за счет государственного заказа на бюджетные средства. В первую очередь здесь имеются в виду те из них, которые названы выше, а также строительство и ввод в действие жилья для военнослужащих и переселенцев из сносимого жилья. Для остальных строителей доступ к кредитным ресурсам по-прежнему затруднен.

Все это указывает на дальнейшую консервацию сложившегося в предшествующие 20 лет производственного аппарата страны (морально и физически устаревшего) и как следствие на неизбежность дальнейшего сжатия научно-технического потенциала отечественной экономики.[1]

Для преодоления последствий кризиса в 2010 г. правительство одобрило новую программу "Жилище" на 2011-2015 гг. За пять лет предполагается обеспечить» годовой объем ввода жилья к 2015 г. до 90 млн. кв. м. Жилье эконом класса, как самое востребованное, составит порядка 60%. Рост строительства в 1,5 раза планируется осуществить не только за счет госфинансирования, которое уменьшилось в десять раз. Государство рассчитывает необходимый объем финансирования получить за счет средств инвесторов и региональных бюджетов. В качестве стимулирования рынка предполагается принять ряд законодательных актов, «упрощающих жизнь» застройщика и покупателя.[3]

Цены на квартиры растут ускоренными темпами. Доходы населения не успевают за ними. Выходом для желающих приобрести жилье, но не обладающих возможностью стало долевое строительство. Являясь удобным инструментом для финансирования жилищного строительства и приобретения гражданами жилья институт долевого строительства с недавних пор получил широкое распространение.

В России значительная доля жилищного строительства финансируется за счет привлечения средств граждан - «дольщиков», которые участвуют в финансировании строительства многоквартирных домов, как правило, путем прямого инвестирования через различные формы договоров с застройщиками. Источники финансирования проектов жилищного строительства с долевым участием представлены на рисунке 2.[4]



Рисунок 2. Источники финансирования проектов жилищного строительства с долевым участием

В 2013 г. с использованием собственных и заемных средств население построило 71% общей площади жилья, или 56% жилых единиц.

В большинстве случаев застройщик уже на стадии начала строительства привлекает денежные средства граждан и юридических лиц и лишь только в 20% случаях строит многоквартирные дома на собственные средства либо за счет средств соответствующих бюджетов по краевым и федеральным программам.

В итоге в условиях постоянного дефицита собственных оборотных средств все более актуальным становится поиск альтернативных источников финансовых ресурсов, в качестве которых выступают привлеченные и заемные средства, а также государственная

поддержка.[4] Для простоты понимания внешние финансовые ресурсы, на наш взгляд, следует разбить на три вида:

- привлеченные средства инвесторов
- юридических лиц (партнеров);
- привлеченные средства долевых участников (физических или юридических лиц);
- заемные средства финансово-кредитных учреждений;
- эмиссия ценных бумаг.

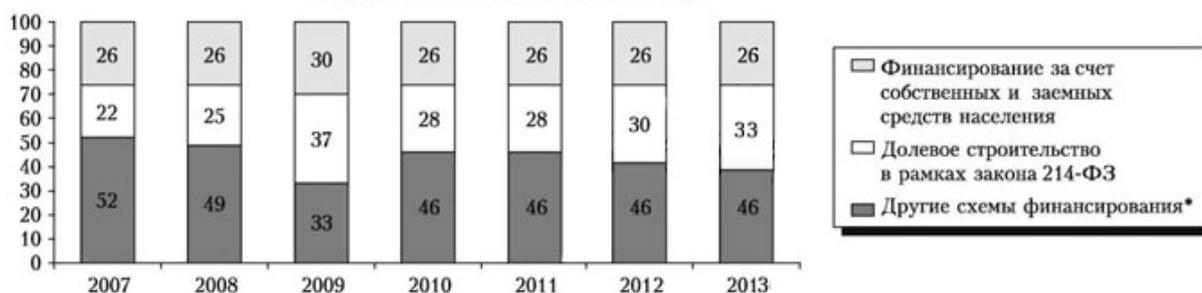
В условиях рыночной экономики долевое строительство многоквартирных домов получило широкое распространение. Причин тому несколько, и для каждой из сторон договора эти причины разнятся. Так, для участника долевого строительства они сводятся к тому, что цена объектов долевого строительства существенно ниже цены аналогичных объектов на «вторичном» рынке, также имеется возможность оплаты объекта в рассрочку, а право собственности на созданный объект является первоначальным, а не производным, при этом решение самого жилищного вопроса проходит без финансового участия государства. Для застройщика же данные причины заключаются в возможности получения денежных средств для возведения объектов недвижимости без выплаты процентов, в достаточно высоком уровне рентабельности такого бизнеса и т.п.

Известно, что отношения по долевному строительству объектов недвижимости не были урегулированы законодателем вплоть до 2005 года – года вступления в силу Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Длительное отсутствие правового регулирования этих отношений привело к многочисленным нарушениям прав физических и юридических лиц. В результате появились так называемые «обманутые дольщики», то есть лица, права на получение квартир которых неоднократно передавались другим лицам, появились земельные участки, на которых осуществлялось строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости без исходно-разрешительной документации при отсутствии у застройщиков каких-либо прав на них, и т.д. [3]

Несомненной заслугой принятого Закона о долевом строительстве, который в настоящее время составляет основу правового регулирования соответствующих отношений, следует считать то, что он закрепил такие понятия, как «договор участия в долевом строительстве», «застройщик», «объект долевого строительства», установил способы обеспечения исполнения застройщиком денежных обязательств перед участниками долевого строительства и др. [3]

Застройщики многоквартирных домов привлекают средства граждан в различных формах, перекладывая на них основные риски. Принятый в 2004 г. федеральный закон обеспечил относительную защиту граждан, но, к сожалению, пока не работает в полную силу. По расчетам, в 2013 г. 59% процентов построенных профессиональными застройщиками жилых помещений было профинансировано в соответствии с указанным законом по договорам участия в долевом строительстве. Структура ввода жилья по источникам финансирования строительства представлена на рисунке 3.[2]

Структура ввода жилья по источникам финансирования строительства
(в % от числа жилых единиц)



* Средства инвесторов – юридических лиц; средства граждан, привлеченные по иным схемам; кредитные средства; бюджетные средства.

Рисунок 3.- Структура ввода жилья по источникам финансирования строительства

Противоречивые интересы основных участников рынка определяют высокие риски того, что решения по поводу реализации проектов жилищного строительства не будут приняты либо сроки их принятия существенно увеличатся. Перечень наиболее значимых видов и групп рисков по основным фазам и этапам жизненного цикла инвестиционно – строительного проекта по строительству жилого дома представлен в таблице 1.[5]

Таблица 1. Перечень наиболее значимых видов и групп рисков по основным фазам и этапам жизненного цикла инвестиционно – строительного проекта по строительству жилого дома.

Фазы проекта	Предпроектное обоснование инвестиций		Разработка проекта		Реализация проекта		Завершение инвестиционно-строительной части проекта		Эксплуатация дома до создания ТСЖ
	Концепция проекта	ТЭО	План проекта	Рабочая документация	Договоры	Строительство	Сдача-приемка	Закрытие	Эксплуатация дома
Группы рисков	Финансовые и организационно-коммерческие риски				Финансовые и производственно-коммерческие риски		Финансовые риски	Финансовые риски	Финансовые риски
Виды рисков	1. Валютные 2. Кредитные 3. Ценовые 4. Организационные 5. Страховые 6. Технические 7. Технологические 8. Маркетинговые 9. Правовые 10. Портфельные 11. Катастрофические 12. Критические 13. Допустимые				1. Валютные 2. Кредитные 3. Процентные 4. Ценовые 5. Несбалансированной ликвидности 6. Организационные 7. Технические 8. Технологические 9. Страховые 10. Правовые 11. Операционные 12. Допустимые		1. Ценовые 2. Страховые 3. Допустимые 4. Критические	1. Кредитные 2. Страховые 3. Технические 4. Допустимые	
Участник и проекта, принима	1. Инвесторы 2. Застройщики 3. Заказчики 4. Проектировщики						1. Инвесторы 2.	1. Инвесторы 2.	

ющие ущерб от рисков	5. Кредиторы		Заказчик и 3. Кредито ры	Заказчик и 3. Кредито ры
----------------------------	--------------	--	--------------------------------------	--------------------------------------

Проведенный анализ особенностей жилищного строительства в России позволяет сформулировать следующие выводы:

- рынок жилищного строительства отличается высокой степенью зависимости от административных органов, низким уровнем развития конкуренции, высокими административными барьерами, значительными рисками и низкой прозрачностью для инвестирования и кредитования, ориентирован на устаревшие технологии и проектные решения;

С точки зрения мер государственного регулирования для преодоления изъянов данного сегмента рынка необходимо:

- создать условия и сформировать стимулы для развития механизмов кредитования жилищного строительства, строительства инженерно-технической и социальной инфраструктуры, обеспечивающих доступность и привлекательность кредитных ресурсов;

- сформировать адекватные меры антимонопольного регулирования с учетом специфики рынка жилищного строительства;

- усилить заинтересованность органов местного самоуправления в развитии жилищного строительства путем повышения роли соответствующих налоговых поступлений в доходах местных бюджетов, в частности в рамках введения единого местного налога на недвижимость;

- стимулировать формирование прозрачных «публично предъявленных» государственно-частных партнерств по строительству жилья эконом-класса, обеспечивающих четкое распределение обязанностей публичных и частных партнеров, в том числе по строительству инженерно-технической и социальной инфраструктуры в соответствии с потребностями жилищного строительства;

- стимулировать развитие новых сегментов рынка: жилищно-строительной кооперации и строительства арендного жилья, включая развитие некоммерческого арендного жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода.

В настоящее время в России в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья путем создания условий для сбалансированного увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, в том числе с помощью развития долевого строительства жилья, жилищного кредитования и увеличения объемов жилищного строительства.

Список литературы:

1. Жилье в России: ситуация и перспективы // Вопросы экономики. Белкина Т.Д., - бс.
2. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2013 г. Росстат. <http://www.gks.ru>
3. Федеральный закон РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и т.д.»
4. Источники финансирования комплексных инвестиционных проектов. Статья, к.э.н.- Гришина Н.П.-9с.
5. Методы распределения рисков при долевом строительстве жилья. Диссертация к.э.н. Пригарин С.А. Москва. 2006-132с.