

Гареев И.Ф.¹¹ Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Институты развития инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан: анализ ситуации и дальнейшие перспективы

АННОТАЦИЯ:

Развитие инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан характеризуется стабильностью и устойчивостью к внешним факторам. Одной из причин подобных успехов является реализация значительного количества целевых программ строительства жилья и инфраструктурных проектов. Вместе с этим структура жилищного фонда в регионе не отличается разнообразием, присущим развитым странам. Практически полностью отсутствует социальное и арендное жилье, а жилищные некоммерческие объединения граждан упоминаются только в целевых ориентирах. Выводы, основанные преимущественно на экспертных оценках и собственном практическом опыте, позволяют прийти к заключению о недостаточности альтернативных форм организации жилищного строительства и нехватке разнообразия жилищного фонда. Полученные выводы будут полезны для экспертов отрасли, занимающихся разработкой и реализацией мероприятий жилищной политики.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: институты развития, ипотечное кредитование, жилищно-строительный кооператив, некоммерческие организации, жилищное строительство, жилищная политика

JEL: G21, L74, R28

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:

Гареев И.Ф. Институты развития инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан: анализ ситуации и дальнейшие перспективы // Российское предпринимательство. — 2016. — Т. 17. — № 21. — С. 2837–2848. — doi: [10.18334/rp.17.21.37020](https://doi.org/10.18334/rp.17.21.37020)

Гареев Ильнур Фаилович, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», Казанский государственный архитектурно-строительный университет (igareev@kgasu.ru)

ПОСТУПИЛО В РЕДАКЦИЮ: 17.10.2016 / ОПУБЛИКОВАНО: 20.11.2016

ОТКРЫТЫЙ ДОСТУП: <http://dx.doi.org/10.18334/rp.17.21.37020>

(с) Гареев И.Ф. / Публикация: ООО Издательство
"Креативная экономика"

Статья распространяется по лицензии Creative Commons CC BY-NC-ND
(<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/>)

ЯЗЫК ПУБЛИКАЦИИ: русский



Введение

Инвестиционно-строительный комплекс характеризуется способностью реализовать максимальный мультипликативный эффект и обеспечить развитие экономики региона [14]. Вместе с этим структура отечественного комплекса не отличается тем многообразием, что существует в развитых странах [15]. Базой, на которой основывается строительная отрасль, является законодательство и те операторы, которые внедряют в жизнь установленные положения [12]. В Республике Татарстан насчитывается достаточное количество операторов, функционирование которых ведется практически с момента появления законодательного пространства. В тоже время необходимость дальнейшего развития отрасли привела к тому, что этим институтам развития необходимо дальше совершенствовать альтернативные сценарии развития [4]. В связи с этим нами была поставлена цель проанализировать инвестиционно-строительный комплекс Республики Татарстан на предмет соответствия планов развития жилищного строительства амбициозным задачам по развитию региона.

Методика исследования

Исследование опирается на данные официальной статистики, экспертные оценки и труды ученых, занимающихся жилищными исследованиями. В работе применялись методы анализа, синтеза, установления причинно-следственных связей, единства исторического и логического, сравнения. Кроме того, большую роль в подготовке статьи сыграл более чем 13-летний опыт в реализации жилищной программы на территории Республики Татарстан.

К институтам развития мы посчитали необходимым отнести как учреждения, так и новые институциональные образования, которые способны заметно активизировать инвестиционно-строительный комплекс [16].

Характеристика деятельности регионального оператора федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию

Выбор регионального ипотечного оператора первым для анализа обусловлен тем, что на федеральном уровне на базе Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) создан Единый институт развития в жилищной сфере. Он образован в 2015 году Правительством Российской Федерации с целью улучшения жилищных

условий граждан России соответствующим федеральным законом. Единый институт развития в жилищной сфере ведет активную работу по освоению земельных ресурсов, предоставленных для жилищного строительства, с целью создания благоприятных и безопасных условий проживания для граждан России. Предоставляемые земельные участки подготавливаются в соответствии с требованиями того или иного региона до необходимого застройщику уровня готовности [8].

Таким образом, АИЖК осуществляет свою деятельность в нескольких направлениях, но одним из важнейших направлений является обеспечение условий для функционирования и развития унифицированной ипотечной системы в России [13]. Заметим, что АИЖК только с 2015 года занимается развитием жилищного строительства. В то время как региональный ипотечный оператор с момента своего создания в 2003 году занимается как развитием ипотечного кредитования в Республике Татарстан, так и жилищным строительством.

История регионального оператора начинается с компании «Ипотечное агентство Республики Татарстан» (ИАРТ). Компания создана командой профессионалов в области ипотечного жилищного кредитования и строительства. Девелоперские проекты компании – это современные коттеджные и многоэтажные жилые комплексы доступные для всех сегментов рынка: Оптима-, бизнес- и элит-классы.

В настоящее время реализацией проектов Ипотечного агентства Республики Татарстан занимается вновь созданная группа компаний «ДАР», которая является новым брендом на девелоперском рынке Республики Татарстан. Группа компаний «ДАР» занимается реализацией проектов малоэтажной и многоэтажной комплексной застройки, разработкой и управлением проектами, оказывает услуги по реализации объектов недвижимости как агент по продажам.

В тоже время для реализации программ ипотечного кредитования и участия в федеральной целевой программе «Жилье для российской семьи» создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан».

Обзор строительной отрасли и ситуации на рынке недвижимости позволил сделать следующие выводы о положении компании (для удобства изучения мы используем прежнее название, т.е. ИАРТ).

1. Ипотечное агентство Республики Татарстан осуществляет строительство многоквартирных домов и коттеджных поселков, чем

подтверждает, что оно является практически единственным, кто действует в обоих сегментах рынка. Это позволяет активно развиваться в части освоения новых строительных материалов и технологий.

2. В вопросах выдачи ипотечных займов доля компании невелика. К сожалению, в открытом доступе информация о позициях банков на рынке ипотечного кредитования Республики Татарстан отсутствует. Но мы можем провести аналогию с федеральным уровнем. К примеру, по результатам оценки экспертов Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации на российском рынке ипотечного кредитования доля Сбербанка и ВТБ24 достигает 70%. А у банков, занимающих места с 3-го и далее, доля даже у лидера не превышает 5% от емкости рынка [2]. Таким образом, полагаем, что доля Ипотечного агентства Республики Татарстан на рынке ипотечных кредитов (займов) не превышает 5%.

3. Крайне положительной мы оцениваем функцию ИАРТ по рефинансированию ипотечных кредитов в АИЖК. Благодаря выкупу пула заложных у банков, выдающих кредиты в Республике Татарстан, повышается ликвидность банковской системы. Вместе с этим, учитывая, что доля Сбербанка достигает 50% емкости рынка, степень влияния ИАРТ вновь остается незначительной. Одной из задач на будущие исследования является определение доли ипотечных кредитов, выданных банками в Республике Татарстан, которые рефинансируются в ИАРТ.

4. Ипотечное агентство Республики Татарстан обладает четким пониманием высокого инвестиционного потенциала финансового рынка. В частности, в 2008 году компания выпустила 5-летний облигационный займ на 1 млрд рублей (к настоящему моменту займ погашен). В те же годы предусматривался выход на IPO (но планы на текущий момент не реализовались). При создании благоприятного фона на финансовых рынках выход на финансовые рынки может быть оправдан, что позволит обеспечить компанию значительными инвестиционными ресурсами на приемлемых условиях.

Таким образом, масштабы деятельности Ипотечного агентства Республики Татарстан на сегодняшний день не позволяют сделать выводы о его значительной роли в развитии строительной отрасли Республики Татарстан как в части жилищного строительства, так и в области ипотечного кредитования. Компания не является признанным мега-лидером, регулятором отрасли, как это позиционируется у

федерального АИЖК. Вместе с этим структура деятельности компании характеризуется сбалансированностью мероприятий. К примеру, можем отметить проект комплексной застройки «Джукетау» в г. Чистополь, в котором строительство малоэтажных многоквартирных и индивидуальных домов ведется по быстровозводимым технологиям. А благодаря небольшим площадям квартир и приемлемой ипотеке жилье оказывается доступным для широких слоев населения.

Подобный проект можно рассматривать как один из наиболее интересных на рынке жилой недвижимости Республики Татарстан, так как большая часть проектов комплексного освоения предусматривает многоэтажное строительство в пригородах крупнейших городов Республики Татарстан, а новый проект ИАРТ – расположен в небольшом городе, что способствует деурбанизации региона [9].

Исходя из миссии и статуса потенциальными задачами компании мы видим:

1. повышение доли на рынке ипотечного кредитования, особенно в средних и малых городах Республики Татарстан;
2. девелопмент новых проектов (в т.ч. в новых сегментах, например, социального и арендного жилья) [6];
3. повышение активности в методической деятельности как квалифицированного центра развития ипотечного кредитования [7];
4. усиление работы с региональными банками в рефинансировании закладных;
5. более активное взаимодействие с местными девелоперами в части финансирования различных мероприятий по линии федерального АИЖК.

Характеристика деятельности оператора региональной программы социальной ипотеки

Оператором программы социальной ипотеки в Республике Татарстан является некоммерческое партнерство «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан» (ГЖФ).

Программа социальной ипотеки реализуется с 2005 года в соответствии с Законом Республики Татарстан от 27 декабря 2004 г. №69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан» для граждан, зарегистрированных в качестве нуждающихся в государственной поддержке в улучшении жилищных условий.

Финансирование программы – это добровольные отчисления коммерческих организаций всех форм собственности, средства физических лиц, средства бюджета Республики Татарстан и местных бюджетов (по решению соответствующих органов местного самоуправления), а также внебюджетные средства, средства федерального бюджета, средства, полученные от капитализации земельных участков из государственного резерва земель Республики Татарстан.

В основном финансирование осуществляется за счет средств организаций республики. Как результат, значительная часть жилья, построенного по социальной ипотеке, отходит работникам организаций, которые финансируют программу, отчисляя средства в ГЖФ.

По итогам анализа десятилетнего опыта реализации программы социальной ипотеки можно выделить несколько существенных достижений.

1. Важнейшим достижением ГЖФ являются проработанность и эффективность программных мероприятий – доступные условия приобретения:

- первоначальный взнос по социальной ипотеке для граждан составляет 10–30% от стоимости жилья;
- срок кредитования (до 28,5 лет);
- процентная ставка за кредит (7% годовых);
- при определенных условиях первоначальный взнос может отсутствовать;

- возможность оплаты стоимости жилья собственным трудом и (или) продукцией личного подсобного хозяйства;

- предоставление невыкупленной части жилья в наем (в том числе в случае невозможности своевременного внесения текущих платежей с возможностью последующего возобновления выкупа жилья).

Стоимость приобретения жилья в настоящее время составляет около 33 тысяч рублей за 1 кв.м. Рыночная стоимость жилья в два раза выше и достигает 65–70 тысяч рублей за 1 кв.м.

2. ГЖФ по всеобщей оценке является признанным мега-лидером, регулятором строительной отрасли Республики Татарстан. Ежегодные объемы вводимого жилья составляют в среднем 15–25% от всего жилья, возводимого в республике. Строительство ведется в большинстве районов Республики Татарстан. Ежегодное количество семей, улучшивших свои жилищные условия, достигает 7–8 тысяч семей.

3. Другим не менее важным эффектом социальной ипотеки является косвенное сдерживание рыночных цен от необоснованного роста. Дело в том, что граждане, решившие улучшить свои жилищные условия в рамках социальной ипотеки, встают на соответствующий учет. И до момента заселения в новое жилье проходит в среднем 3–5 лет. Другими словами, выведенные из рыночных отношений граждане «не подогревают» спрос на первичном рынке недвижимости. Платежеспособный спрос «законсервирован» в очереди. В результате рыночные цены в Республике Татарстан сохраняют относительную стабильность и соответствуют уровню платежеспособного спроса населения. А это, в свою очередь, обеспечивает застройщикам необходимый уровень продаж жилья в своих объектах.

Таким образом, масштабы деятельности Государственного жилищного фонда при Президенте Республики Татарстан позволяют сделать вывод о его доминирующей роли в развитии инвестиционно-строительного комплекса Республики Татарстан. Компания является лидером и регулятором отрасли. Ею ведется комплексное освоение территорий, а жильем обеспечиваются как работники бюджетной сферы, так и социально защищаемые слои населения.

Арендное жилье

Актуальность арендного жилья подкрепляется многочисленными исследованиями и повышенным вниманием государства и профессиональных участников рынка жилой недвижимости [17]. Ранее упомянутое АИЖК в текущем году даже решилось на глобальное движение в виде организации закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости для создания арендного жилья. Первые проекты направлены на создание фонда коммерческого использования [19].

В Республике Татарстан основным поставщиком арендного жилья является Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан. Анализ сложившейся ситуации на рынке позволил сделать следующие выводы.

1. В силу некоммерческого характера оператора вся структура строящегося арендного жилья – это фонд социального использования. В частности, в рамках программы социальной ипотеки часть жилья (по нашим оценкам не более 10%) предназначена для предоставления в найм отдельным категориям граждан.

2. Не все арендное жилье востребовано, даже на социальных условиях. По мнению руководителя ГЖФ, приобретение жилья в собственность в республике очень доступно, а менталитет граждан диктует моду именно на собственное жилье [5].

3. «Серый» рынок арендного жилья имеет свою нишу и обеспечивает высокую доходность. К примеру, в городах с активным строительством промышленных объектов, где много привлеченных кадров, демонстрируется высокий спрос на арендное жилье.

Среди указанных тенденций, по нашему мнению, необходимо выделить несколько основных вопросов, проработка которых обязательна для сбалансированного развития рынка арендного жилья.

1. Необходима оптимальная структура фондов арендного жилья социального и коммерческого использования.

2. Интересен детальный портрет потребителей (и их классификация), нуждающихся в арендном жилье, в т.ч в разрезе городов и районов Республики Татарстан.

3. Необходима выверенная методика определения месторасположения фондов арендного жилья.

4. Важно сформировать базу типовых проектов со специализированными архитектурно-планировочными решениями для арендного фонда. То, что строится в Республике Татарстан под видом арендного жилья – это жилье, предназначенное для приобретения в собственность. Об актуальности вопроса говорит тот факт, что, к примеру, АИЖК недавно объявляло конкурс на лучшие типовые проекты арендного жилья [11].

5. Программы строительства арендного жилья необходимо синхронизировать с другими программами строительства социального жилья.

В целом, сегмент арендного жилья обладает достаточной инвестиционной привлекательностью, законодательство продолжает совершенствоваться, а институты развития все чаще обращают на него свое внимание.

Жилищно-строительные кооперативы

Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) являются некоммерческой формой объединения широкой категории граждан, способных аккумулировать денежные средства [1]. ЖСК постепенно

начинает обретать своих исследователей и его смысл трактуется все в большем разнообразии [3].

В целевой республиканской программе «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011–2015 годы» среди основных задач отмечено «...формирование условий для создания... жилищно-строительных кооперативов». К сожалению, на сегодняшний день можно с уверенностью констатировать, что задуманные как дешевая альтернатива дорогому коммерческому жилью ЖСК так и не появились на рынке жилой недвижимости Республики Татарстан [18]. Кроме того, можно выделить следующие особенности:

1. существующие на рынке недвижимости ЖСК созданы для обхода ограничений ФЗ-214 о долевом участии в строительстве многоквартирных домов [10];

2. активная деятельность ГЖФ при реализации программы социальной ипотеки и поддерживаемый на федеральном уровне акцент на классическом ипотечном кредитовании препятствуют развитию ЖСК;

3. в федеральном АИЖК существует подразделение «Жилищно-строительная кооперация и управление проектами». Однако при ближайшем рассмотрении становится ясно, что создаваемые ими ЖСК используются для организации жилищного строительства на землях бывшего Фонда содействия развитию жилищного строительства.

Для старта кооперативного движения в Республике Татарстан должны быть предприняты следующие шаги:

1. должна быть разработана целевая программа с единым оператором, обеспечивающим активное создание ЖСК;

2. должен быть сформирован методический инструментарий для старта истинно кооперативного движения в Республике Татарстан (с возможностью трансляции на федеральный уровень).

Заключение

Проведенное исследование показало, что инвестиционно-строительный комплекс Республики Татарстан характеризуется стабильностью своего развития. Основной упор делается:

1. на целевые программы развития жилищного строительства;

2. региональный оператор ипотечного кредитования не играет решающей роли в развитии рынка;

3. на рынке ипотечного кредитования ведущую роль играют федеральные банки;

4. альтернативные формы решения жилищного вопроса практически не реализуются.

ИСТОЧНИКИ:

1. Власов С.А. Жилищно-строительные кооперативы и их роль в решении жилищной проблемы в РСФСР (1960-1980-е годы) // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. — 2010. — № 3. — С. 142-145.
2. Гордейко С. Высшая ипотечная лига. На финише года сохранится стабильность [Электронный ресурс] // ЛюдиИпотеки.РФ. — 2016. — 9 ноября. — Режим доступа: <http://www.ludiiipoteki.ru/blogs/index/entry/19/post/694/>
3. Вязова О.Г. Жилищная кооперация России: современное состояние и исторический опыт // Современные тенденции развития науки и технологий. — 2016. — № 7-3. — С. 65-70.
4. Иванкина Е.В. Проблемы создания доступного жилья // Механизация строительства. — 2012. — № 6. — С. 19-23.
5. Талгат Абдуллин сравнил арендное жилье с «картофелем, который на Руси ели из-под палки» [Электронный ресурс] // Бизнес Online. — 2015. — 25 марта. — Режим доступа: <https://www.business-gazeta.ru/article/128678>
6. Кияненко К.В. Социальное жилище капиталистической России: между политикой и архитектурой // Архитектура и строительство России. — 2016. — № 1-2. — С. 6-23.
7. Коростелева Т.С. Макроэкономический контекст функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в России // Финансы и кредит. — 2015. — № 4. — С. 23-35.
8. Коростелева Т.С. Региональная ипотека: вектор развития // Региональная экономика: теория и практика. — 2014. — № 42. — С. 45-60.
9. Меерович М.Г. Урбанизм или дезурбанизм? Дискуссия о будущем советских городов // Архитектон: известия вузов. — 2012. — № 37. — С. 9.
10. Мустафина Г.Г. Жилищно-строительные кооперативы в РФ: тенденции развития и практика реализации // Государственное и муниципальное управление в XXI веке: теория, методология, практика. — 2015. — № 20. — С.50-55.
11. Объявлен конкурс на разработку архитектурной концепции современного доходного дома [Электронный ресурс] // Архитектура Сочи. — 2016. — 5 мая. — Режим доступа: <http://arch-sochi.ru/2016/05/konkurs-na-razrabotku-kontseptsii-dohodnogo-doma>
12. Овсянникова Т.Ю. Рынок жилищных инвестиций: анализ факторов посткризисной динамики // Недвижимость: экономика, управление. — 2015. — № 2. — С. 38-44.
13. Примак Л.В. Идентификация проблем жилищного строительства в Российской Федерации и пути их решения // Механизация строительства. — 2011. — № 2. — С. 2-4.
14. Примак Л.В. Проблема повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации и пути решения // Механизация строительства. — 2014. — № 7. — С. 63-64.

15. Прокофьев К.Ю. Механизм реализации государственной жилищной политики на региональном уровне // Региональная экономика: теория и практика. — 2016. — № 2. — С. 149-158.
16. Пустошкин В.В. Инновационные схемы финансирования объектов жилищного строительства (на примере применения в финансовых схемах института ЖСК) // Инновационная деятельность. — 2010. — № 2. — С. 43-48.
17. Рогожина Н.Н., Маслевич Т.П. Вопросы развития арендного жилищного фонда в России // Механизация строительства. — 2015. — № 10. — С. 55-58.
18. Селиванова Е.С., Тарасова А.Е. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы как форма решения жилищной проблемы в РФ: перспективы развития // Наука и образование: хозяйство и экономика, предпринимательство, право и управление. — 2012. — № 8. — С. 83-87.
19. Шомина Е.С. Современные домовладельцы в России и за рубежом // Экономические и социально-гуманитарные исследования. — 2014. — № 3-4. — С. 133-144.

Ilnur F. Gareev, Candidate of Science, Economics, Associate professor of the Chair of Expertise and Property Management, Kazan State University of Architecture and Engineering

The institutes of the investment-construction complex development in the Republic of Tatarstan: current state analysis and future prospects

ABSTRACT

The development of the investment-construction complex in the Republic of Tatarstan is characterized by stability and sustainability against external factors. One of the reasons for such success is the implementation of a considerable amount of target programs of residential construction and infrastructure projects. At the same time, the structure of housing stock in the region is not diverse, which is not the case in the mature economies. Social and rental housing are almost completely absent, while non-profit housing unions of citizens are mentioned only in the defined targets. The conclusions are mostly based on expert assessments and own practical experience and demonstrate that alternative forms of residential housing organization are not sufficient, and housing stock is not diverse enough. The obtained conclusions may be useful for the experts in this field that are engaged in development and implementation of the measures of residential housing policy.

KEYWORDS: the development institutes, mortgage lending, housing construction cooperative, non-profit organizations, residential development, housing policy
