

**Хуснуллин М.Ш.**

КАНД. ЭКОН. НАУК, ДОЦЕНТ

**Гареев И.Ф.**

КАНД. ЭКОН. НАУК, СТ. ПРЕПОДАВАТЕЛЬ

igareev@mail.ru

**Иванова Р.М.**

АСПИРАНТКА, АССИСТЕНТ

**Сарваров Р.И.**

СОИСКАТЕЛЬ

sarvarov2001@mail.ru

кафедра экономики и предпринимательства в строительстве,  
Казанский государственный архитектурно-строительный университет

## **Доступное жилье – гражданам Татарстана!**

**особенности девелоперской деятельности  
участников ипотечного рынка республики Татарстан**

### Аннотация

Деятельность регионального оператора АИЖК в Республике Татарстан, кроме развития инфраструктуры профессиональных участников рынка ипотечного жилищного кредитования, предусматривает активное жилищное строительство. Среди приоритетов в развитии девелоперского направления – комплексная смешанная застройка жильём улучшенной планировки эконом-класса. При этом свою деятельность приходится вести в условиях существенного снижения деловой активности.

**Н**аиболее активным участником рынка ипотечного кредитования в Татарстане является ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан». Оно было создано 21 мая 2003 г. Правительством Республики.

В августе 2003 г. подписано трехстороннее соглашение между ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан» (ИАРТ) и Правительством Республики

Татарстан «О развитии рынка ипотечного жилищного кредитования в Республике Татарстан».

### **Стратегические цели Ипотечного агентства Республики Татарстан**

Сегодня ИАРТ является одним центральным звеном федеральной системы ипотечного жилищного кредитования в Татарстане и выступает в качестве:

- регионального оператора АИЖК в Татарстане;
- инвестора, застройщика-заказчика строительства жилых домов и коммерческих объектов недвижимости;
- участника мероприятий по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в Татарстане.

Стратегические цели агентства (1):

- 1) развитие системы ипотечного жилищного кредитования в Татарстане;
- 2) обеспечение притока инвестиционных ресурсов в сферу ипотечного жилищного кредитования;

#### **Ключевые слова:**

ипотека,  
жилищное строительство,  
национальный проект,  
девелопмент,  
инвестиции,  
рынок недвижимости

#### **Keywords:**

mortgage,  
housing construction,  
national project,  
development,  
investments,  
real estate market

3) повышение доступности ипотечного кредитования и расширение спектра ипотечных продуктов;

4) увеличение объемов строительства жилья на всей территории Татарстана;

5) развитие инфраструктуры профессиональных участников рынка ипотечного жилищного кредитования и формирование механизма защиты прав и законных интересов инвесторов.

На сегодняшний день ИАРТ является одной из крупнейших строительных компаний региона. Агентство хорошо известно многим жителям республики. Компания занимается возведением жилой, коммерческой и загородной недвижимости. За самое короткое время ИАРТ удалось стать одним из лидеров строительного рынка и рынка недвижимости, внося огромный вклад в развитие Татарстана.

В настоящее время ИАРТ работает в трех направлениях:

- 1) ипотечное жилищное кредитование населения Татарстана;
- 2) строительство жилой и коммерческой недвижимости;
- 3) реализует собственную стратегию финансового инжиниринга, т.е. привлекает инвестиционные ресурсы с использованием финансовых инструментов.

Основные результаты производственной и коммерческой деятельности:

– организована выдача 1 480 ипотечных и долевых кредитов на общую сумму 1 335,56 млн руб.;

– рефинансировано закладных на общую сумму 635,09 млн руб., выкупленных у первоначальных кредиторов, участвующих в системе жилищного кредитования

Республики Татарстан, на основе установленных стандартов;

– привлечено средств инвесторов на реализацию уставной деятельности на сумму 3 329 млн руб.

### **План развития**

В настоящее время ИАРТ вынуждено вести свою деятельность в условиях снижения инвестиционной активности на рынке недвижимости. В частности, среди внешних факторов, негативно влияющих на деятельность компании, можно отметить:

– неблагоприятный экономический климат;

– высокие процентные ставки по банковским кредитам, привлекаемым на строительство жилья;

– повышение коэффициента дисконта по залогу, что ведет к уменьшению залоговой базы;

– снижение объемов рефинансирования;

– низкая платежеспособность населения.

Вместе с тем, отдельные внутренние факторы также не позволяют эффективно реализовывать уставные цели. Среди наиболее существенных можно выделить:

– небольшой размер уставного капитала, следствием чего является небольшой лимит платежеспособности общества как регионального оператора;

– нехватку ресурсов для финансирования строительства жилья;

– нехватку ресурсов для выдачи ипотечных займов и формирования пула залогов для привлечения средств на фондовых рынках;

– нехватку объектов залога, необходимых для привлечения кредитных ресурсов.

План развития строительной деятельности является неотъемлемой частью стратегического плана и определяет основные задачи, цели, приоритеты, показатели, направления и тактику развития ИАРТ.

Географические направления развития предусматривают как строительство объектов недвижимости в столице Татарстана – Казани, так и активную деятельность в ряде районов республики. Направления деятельности по видам застройки включают как точечную (многоэтажные здания), так комплексную застройку (многоэтажные и малоэтажные здания).

Кроме того, реализуются проекты комплексной смешанной застройки (малоэтажные и многоэтажные здания). По классам жилья осуществляется строительство элитного жилья, жилья улучшенной планировки эконом-класса и бизнес класса.

### **Доступное и комфортное жилье**

При классификации зданий по функциональному назначению деятельность ИАРТ преимущественно сосредоточена на реализации проектов жилых зданий. Вместе с тем активно осваиваются сегменты коммерческой недвижимости, в частности офисы на первых этажах домов, объекты инфраструктуры коттеджных поселков, места парковки автотранспорта (подземные парковки в домах), промышленные здания. Перспективны проекты, предусматривающие строительство жилья для временного проживания, в виде летних домиков.

Среди приоритетов в развитии девелоперского направления – комплексная смешанная

застройка жильём улучшенной планировки эконом-класса, объектами социальной инфраструктуры и коммерческими площадями г. Казань и Зеленодольского района Татарстана, в том числе входящих в состав национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Для выполнения поставленных задач сформирован значительный объем земельных участков под застройку – около 1,4 тысяч га, из них 1,2 тысяч га – под малоэтажную застройку. Наиболее крупный участок – 740 га для застройки проекта «Зеленый дол».

Разработаны и реализованы основы комплексной системы управления инвестиционно-строительными проектами. К примеру, в рамках действующей линейно-функциональной структуры управления ИАРТ заключены договоры с отдельными руководителями проектов, разделенных по географическому признаку. В разрезе управленческого мониторинга проведена апробация комплексной автоматизированной системы управления проектами.

На сегодняшний день проекты «Зеленый Дол» и «Пятидворье» включены в подпрограмму «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы, в рамках которой процентная ставка по привлеченным кредитам на строительство инфраструктуры субсидируется из федерального бюджета (2). Кроме того, по проектам «Зеленый Дол», «Пятидворье» и «Замелекесье» компенсируются затраты на строительство автодорог.

## **Реализация проектов**

Тактика развития строительного направления предусматривает, что для обеспечения возможности строительства необходимым условием является сдача ранее начатого строительством жилья, получение оборотных средств, что обеспечит формирование производственной базы за счет собственных средств.

В соответствии со стратегией развития строительного направления определена общая схема реализации строительных проектов. В частности, первоочередной задачей является определение эксплуатирующей организации и формирование объектов строительства и коммунальной инфраструктуры на балансе объединения собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов) на начальной стадии строительства.

Для реализации объектов недвижимости заключены соглашения о сотрудничестве с несколькими агентствами недвижимости, разработана и внедрена система рассрочек. Проведена акция «Квартира в подарок», выдаются собственные займы по строящимся объектам ИАРТ, а также предоставляется 10%-ная скидка при 100%-ной оплате.

В целом, несмотря на принимаемые меры, в девелоперской деятельности ИАРТ отмечаются некоторые отклонения. В частности, отодвигаются сроки завершения и сдачи строительных объектов, растет недоверие населения к застройщикам, сокращается платежеспособный спрос на недви-

жимость, сказывается недостаточный уровень аккредитации ИАРТ в банках.

Кроме того, повышены процентные ставки при выдаче займов, сократилось число инвесторов, зарабатывающих на инвестиционных квартирах. В качестве одного из существенных отрицательных факторов можно отметить приостановку финансирования, что снижает степень готовности жилья, и, соответственно, ликвидность при реализации.

### **Литература**

1. История. // Ипотечное агентство Республики Татарстан. (Электронный ресурс). – Режим доступа: <http://www.ipotekart.ru/index.php?page=history>.
2. Подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы.

рп

**Khusnullin M.Sh.**

*Cand. of Econ. Sci., Assistant professor*

**Gareev I.F.**

*Cand. of Econ. Sci., Senior lecturer*

**Ivanova R.M.**

*Post-graduate student, Assistant*

**Sarvarov R.I.**

*Applicant*

*Chair of Economics and Enterprising in Construction Industry  
Kazan State University of Architecture and Civil Engineering*

### **Affordable habitation to the citizens of Tatarstan!**

Special features of development activity of the mortgage market players in the Republic of Tatarstan

Abstract

**A**ctivities of the regional operator of the Mortgage Lending Agency (MLA) in the Republic of Tatarstan include broad-scale housing construction besides the infrastructure development for the players of the mortgage lending market. Among the priorities in growth of development direction is a complex mixed housing construction with improved planning of economy class habitation. At the same time the work has to be carried out under conditions of significant decrease in business activities.