татарстан: жилищное строительство и ценные бумаги

источники финансирования жилищного строительства в республике татарстан

Аннотация

К настоящему времени источники финансирования объектов жилищного строительства слабо дифференцированы. Преимущественно это бюджетные средства и средства населения. Однако по мере развития инфраструктуры финансового рынка увеличивается интерес участников рынка недвижимости к применению альтернативных форм финансирования инвестиционно-строительных проектов.

Ключевые слова: жилищное строительство, инвестиционно-строительные проекты, облигации, доступность жилья, финансовая инфраструктура, рынок недвижимости, бюджетные средства

Сарваров Р.И.
соискатель кафедры экономики и предпринимательства в строительстве, Казанский государственный архитектурно-строительный университет
sarvarov2001@mail.ru

Одна из причин высокой стоимости жилья – сложившаяся система источников финансирования объектов жилой недвижимости. Из всего многообразия возможных источников финансирования жилищного строительства в России более 80% всех проектов финансировалось за счет средств граждан, вкладывающих деньги посредством долевого участия в многоэтажном жилищном строительстве [2]. Причиной этого являются недостаточные государственные капитальные вложения. Более того, неразвитость инфраструктуры банковской системы, высокие ставки кредитования застройщиков и покупателей привели к тому, что девелоперы стали привлекать непосредственно средства граждан, желающих приобрести жильё. Выгоды такого источника финансирования – а это

бесплатное использование для реализации проектов – позволили застройщикам снизить активность в поиске и разработке других организационно-правовых схем привлечения ресурсов, так как их устраивала высокая рентабельность девелоперской деятельности.

Необходимо отметить, что участие в долевом строительстве для граждан, решивших приобрести жилье, характеризуется рядом рисков, связанных как с общеэкономической ситуацией, так и с реализацией конкретного проекта.

Финансирование проектов, средства населения и бюджетные ресурсы

В Республике Татарстан к настоящему времени сложилась уникальная ситуация, когда благодаря эффективному сочетанию федеральной и региональной жилищной политики удается обеспечивать высокие темпы развития инвестиционно-строительного комплекса. В частности, благодаря активному участию в реализации федеральных программ, прежде всего, в мероприятиях приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», доля жилья, возводимого с привлечением средств федерального бюджета, достигает 30%.

Основной формой освоения средств федерального бюджета является предоставление участникам программ государственной поддержки на приобретение жилья. Отметим, что часть бюджетных средств используется непосредственно для финансирования на этапе строительства, а средства населения используются для оплаты готового жилья.

Таким образом, к настоящему времени в Республике Татарстан основными источниками финансирования жилищного строительства являются средства населения и бюджетные средства.

Жилищные программы

Использование целевых бюджетных средств в рамках жилищных программ существенно различается. В рамках социальной ипотеки первичное финансирование жилищного строительства осуществляется на целевые средства. Однако для снижения зависимости от целевых средств механизм

из всего многообразия возможных источников финансирования жилищного строительства в России более 80% всех проектов финансировалось за счет средств граждан

программы сформирован таким образом, что предоставление жилья осуществляется на конкурсной основе, побуждающий участников к внесению первоначального взноса больших размеров. В рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы финансирование строительства осуществляется аналогичным образом.

Иной подход к финансированию строительства жилья сформирован в рамках Закона Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий». В данном случае финансирование строительства изначально осуществляется на привлеченные от участников программы средства.

Единым для всех жилищных программ является то, что доступность приобретения жилья обеспечивается низкой стоимостью жилья (на 30–40% ниже рыночных), а также льготными условиями рассрочки.

Доля населения, приобретающего жилые помещения на рыночных условиях, ограничено по ряду объективных факторов. Более того, этот показатель изменчив. В частности, доля платежеспособного населения напрямую зависит от стоимости жилья и доступности ипотечного кредитования.

Защита прав и интересов инвесторов

Рассмотренные выше инструменты финансирования жилищного строительства основаны на привлечении средств конечных покупателей недвижимости. В мировой практике одним из первоочередных задач при реализации инвестиционно-строительных проектов является высокий уровень защиты законных прав и интересов инвесторов. Одним из надежных способов снижения рисков является выстраивание такой финансовой архитектуры проекта, при которой на наиболее рисковых стадиях реализации проекта девелопером используются собственные средства.

Источниками собственных средств являются средства от размещения акций и прибыль, полученная от хозяйственной деятельности.

...доля платежеспособного населения напрямую зависит от стоимости жилья и доступности ипотечного кредитования

В настоящее время большая часть девелоперских компаний в Российской Федерации имеет незначительные по величине уставные капиталы. Основная причина такой ситуации – естественное желание ограничить свою ответственность по результатам хозяйственной деятельности перед третьими лицами. Однако данное обстоятельство является существенным препятствием при получении заёмного финансирования.

Вследствие этого на фондовом рынке строительный сектор представлен всего лишь 5 публичными компаниями. Одними из причин непопулярности публичного размещения акций являются необходимость раскрытия информации и передача доли компании неизвестному кругу лиц. Отметим, что у одного из главных профессиональных участников рынка недвижимости Республики Татарстан – ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан» – дальнейшее развитие предусматривает выпуск акций [3].

Развитие финансового рынка в Российской Федерации, а также затруднения в привлечении банковского кредитования, послужили побудительным мотивом в распространении практики организации облигационных займов. В настоящее время на рынке облигаций в обращении находятся бумаги около 50 девелоперских компаний [4]. Из Республики Татарстан, последовательно, на облигационный рынок вышли девелоперы и ипотечная компания.

одним из надежных способов снижения рисков является выстраивание такой финансовой архитектуры проекта, при которой на наиболее рисковых стадиях реализации проекта девелопером используются собственные средства

Ценные бумаги и жилищно-строительные кооперативы

В 2006 году ОАО «Компания «Сувар-Казань» произвело выпуск облигаций на предъявителя номинальной стоимостью 900 млн руб. Срок обращения 3 года, процентная ставка – 13%. Цель эмиссии – привлечение источников финансирования для строительства социально-значимых объектов Казани и Республики Татарстан, в том числе объектов жилой и коммерческой недвижимости. В настоящее время облигационный заем погашен.

В 2008 году ОАО «Ипотечное агентство Республики Татарстан» осуществило размещение первого облигационного займа сроком на 5 лет

в настоящее время большая часть девелоперских компаний в Российской Федерации имеет незначительные по величине уставные капиталы

в объеме 1 млрд руб. Основные направления деятельности агентства – это создание и развитие инфраструктуры профессиональных участников рынка ипотечного жилищного кредитования и обеспечение притока инвестиционных ресурсов в сферу ипотечного кредитования и строительного комплекса. Ресурсы, привлеченные посредством облигационного займа, агентство направило на рефинансирование части пула выданных ипотечных займов и финансирование жилищных проектов.

Таким образом, на рынке жилищного строительства сложилась парадоксальная ситуация. Наиболее популярными источниками финансирования жилищного строительства являются ограниченные по объему бюджетные средства и средства населения.

Объемы бюджетного финансирования в целом ограничены уровнем экономического развития, а платежеспособность населения, с нашей точки зрения, регулируется мероприятиями жилищной политики. К примеру, в последнее время на федеральном уровне разработаны принципиальные положения механизма закрытых жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Сущность запуска этой схемы заключается в том, чтобы на бесплатно предоставленных государством земельных участках, граждане, сорганизованные в специализированные ЖСК, занялись строительством жилых помещений, прежде всего, индивидуальных, для собственного пользования.

Ключевой вопрос, который удастся решить, организовав ЖСК – привлечь дешевые и длинные средства на этапе подготовки строительства, что позволит снизить стоимость жилья для конечных потребителей. Важнейшая выгода для государства в данном случае – существенное снижение остроты жилищной проблемы за счет самоорганизации населения в обеспечении себя жильём.

Увеличение объемов жилищного строительства как мощнейшего мультипликатора обеспечит экономический рост, запустит процесс реабилитации депрессивных территорий. Это будет способствовать структурной перестройке эконо-

мики с сырьевой и экспортоориентированной направленности на развитие промышленного производства.

Литература

1. Рейтинговая справка по вводу жилья в Республике Татарстан. // Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан. [Электронный ресурс]: http://minstroy.tatar.ru/rus/file/pub/pub _48921.xls.
2. Копейкин А.Б., Рогожина Н.Н., Туманов А.А., Якубов М.О. Финансирование жилищного строительства. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 168 с.
3. Хуснуллин М.Ш., Гареев И.Ф., Вирцев М.Ю., Сарваров Р.И. Источники финансирования деятельности участников ипотечного рынка Республики Татарстан // Финансы и кредит. – 2009. – № 40. – С. 80–84.
4. Облигации в России. [Электронный ресурс]: http://www.rusbonds.ru/srch_simple.asp.

pn

Sarvarov R.I.
Applicant, Chair of Economics and Entrepreneurship in Construction, Kazan State University of Architecture and Civil Engineering

Sources of Financing the Housing Construction in the Republic of Tatarstan

Abstract

To date, sources of financing the housing projects are poorly differentiated. Mostly, these are budget funds and resources of the population. However, as the financial market infrastructure is developing, there is an increasing interest of the real estate market participants to use alternative forms of financing investment and construction projects.

Keywords: housing construction, investment and construction projects, bonds, affordability of housing, financial infrastructure, real estate market, budgetary funds