

Чугунова Юлия Владимировна

канд. экон. наук, доцент,

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

igareev@mail.ru

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОВАЦИИ ПРИ РЕШЕНИИ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ

Аннотация

Стабилизация ситуации, повышение конкуренции и корректировка государственной жилищной политики предопределили необходимость качественной проработки проектов в инвестиционно-строительном комплексе. Вопросы строительства доступного жилья по-прежнему остаются одними из главных. По итогам проведенного исследования определено, что важную роль в этой сфере играют совершенствование организационно-правовых форм финансирования строительства и адресность целевых жилищных программ. В статье сделан акцент на необходимости обеспечения доступным жильем молодых семей и предложено решение этой проблемы путем строительства малых по площади квартир-студий.

Ключевые слова: долевое строительство, доступное жилье, рынок жилой недвижимости, ипотечное кредитование, жилищные программы

Ведущую роль в обеспечении стабильности в инвестиционно-строительном комплексе играет первичный рынок жилья, показатели развития которого непосредственно влияют на темпы развития рынка в целом. Данным исследованием мы продолжаем ранее начатый анализ отрасли жилищного строительства (7). Восстановление отечественной финансовой системы, ликвидация последствий кризиса на ипотечном рынке, а также динамика основных индикаторов позволяют охарактеризовать сложившийся первичный рынок жилой

недвижимости как наиболее инвестиционно активный и сбалансированный за всю современную историю его развития. В частности, для банковского сектора существенно повысилась привлекательность кредитования покупателей строящегося жилья. Это связано с тем, что сохранившиеся после кризиса на рынке строительные компании упрочили свое финансовое положение и повысили эффективность менеджмента. В связи с этим все большее количество девелоперов стали действовать в рамках правового поля, осуществляя строительство в соответ-

ствии с положениями федерального закона о долевом участии (3).

Причины повышения легитимизации строительного процесса

К легитимизации строительного процесса, по нашему мнению, застройщики натолкнули две основные причины.

Во-первых, ликвидность продаж строящегося жилья находится в прямой зависимости от доступности ипотечного кредитования для покупателей. А для этого необходимо, чтобы банки аккредитовали застройщика, то есть проверили его финансовое положение и наличие исходно-разрешительной документации. Подобная экспертиза, безусловно, существенно снижает риски, как банка, так и покупателей.

Во-вторых, причиной применения положений закона о долевом участии выступает наличие конкурентной борьбы между ипотечными кредиторами. Если в период кризиса кредитные учреждения практически полностью прекратили кредитование покупателей на первичном рынке жилья, а в стабильные периоды существовали требования о достаточно высокой степени готовности объекта (30–70%), то к IV кварталу 2012 года некоторые банки высказывают готовность предоставить кредит на приобретение квартиры в строящемся доме уже на стадии котлована. Объясняется это также тем, что по мере развития сотрудничества банков с застройщиками увеличивается доверие первых к последним, в том числе благодаря участию в распределении прибыли. Форматы такого участия могут быть самыми разными. В частности, нередко для обеспечения ликвидности продаж застройщики продают оптом несколько жилых

помещений банкам, предоставившим аккредитацию. Естественно, стоимость для банка устанавливается на более низком уровне, по сравнению с рыночной.

Безусловно, любые, самые разнообразные варианты взаимодействия финансовых институтов с представителями инвестиционно-строительного комплекса приводят к обогащению практики рынка недвижимости новыми организационно-правовыми формами реализации проектов. В целом, это повышает инвестиционную активность в экономике региона (4).

Следующей современной тенденцией при реализации инвестиционных проектов является расширение форматов строительства жилья. Увеличение призывов к повышению объемов строительства жилья эконом-класса и появление привлекательных условий для его предложения заставило застройщиков обратить свое внимание на данный, менее доходный сегмент недвижимости.

Новые инструменты повышения доступности жилья

Один из методов увеличения строительства жилья экономического класса предлагается институтами развития. Так, федеральный Фонд содействия развития жилищному строительству планирует организовывать такие формы аукционов, которые были бы интересны застройщиком. В частности, земельные участки предусматривается реализовывать не в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ (на аукционе с повышением цены), а на таких аукционах, на которых победителем становится лицо, предложившее наименьшую цену продажи готового жилья при наибольшем его количестве. Ориентиром здесь

выступают 30 тыс. рублей за 1 кв. м общей площади жилого помещения. Безусловно, подобный ценовой уровень в большинстве городов-миллионников является недостижимым. Однако в поддержку установленного уровня Фондом предлагается содействие застройщикам в подключении к действующей коммунальной инфраструктуре. К примеру, в Республике Татарстан к настоящему времени нами пока не обнаружены прецеденты подобной модели реализации проектов территориального развития.

Другим инструментом повышения доступности жилья выступает предложение малых по площади квартир-студий. Для подтверждения актуальности строительства подобного формата жилья приведем в пример практику реализации региональных и федеральных жилищных программ в Республике Татарстан. Так, в рамках федеральной программы обеспечения жильем молодых семей правилами ее реализации установлено, что жилое помещение, предоставляемое молодой семье, должно быть такой площади, чтобы после заселения в нее семья не осталась нуждающейся в улучшении жилищных условий. Другими словами, площадь жилья в расчете на одного члена семьи не должна быть меньше учетной нормы. Безусловно, с точки зрения государства, такая позиция очевидна, так как семье, сохранившей нуждаемость, вновь придется оказывать государственную поддержку на улучшение жилищных условий.

Проблемы жилья для молодых семей

В действительности оценку реальных жилищных условий семей с выездом на место проживания в большинст-

ве случаев никто не осуществляет. Проверка осуществляется формально, на основании предоставленных документов. А это позволило бы установить реальную картину с жилищными условиями и уточнить меру необходимой поддержки.

В большинстве случаев для молодых семей характерно проживание в так называемых сложных семьях, когда они проживают совместно с родителями одного из супругов. Следовательно, реальным улучшением жилищных условий было бы расселение этих двух семей, путем предоставления молодой семье отдельного жилого помещения. Однако учитывая, что правила предоставления жилого помещения, например, для семьи из трех человек, диктуют необходимость предоставления жилого помещения площадью не меньше 54 кв. м, это приводит к обязательности наличия значительных размеров первоначального взноса. Безусловно, квартира подобной площади (соответствующая типовой двухкомнатной квартире) будет являться наиболее адекватным предложением для семьи с ребенком, хотя при увеличении количества детей в семье потребуются расширение условий проживания, прежде всего, по числу комнат. Таким образом, существующие на федеральном уровне требования предъявляют к семье высокие требования в части их платежеспособности, что, на наш взгляд, не соответствует стадии экономического развития молодой семьи. Следовательно, необходима более адресная реализация мероприятий целевых программ, о которой, к примеру, можно видеть в исследовании Гареева И.Ф. (1).

Отзывы самих молодых семей о существующих подходах свидетельствуют о том, что в подобных случаях

семье важнее проживание в отдельном жилье, а не в достаточно большой по площади квартире (так как активное демографическое поведение со временем и эту квартиру сделает стесненной). Другими словами, возможность приобретения квартиры малой площади, например, однокомнатной, существенно повысило бы комфортность проживания сразу двух семей (в том числе и родителей), сохранив при этом низкую ценовую планку. А для строительной отрасли это приведет к увеличению притока инвестиционного капитала (5).

Решение проблемы – квартира-студия

К примеру, в рамках Закона Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий», также реализуемом на территории Республики Татарстан, у молодых семей есть возможность подобного выбора. Естественно, подобный выбор семьей осуществляется сознательно, так как в соответствии с законодательством государственная поддержка с привлечением средств регионального бюджета предоставляется лишь один раз. Тем не менее, доступность проживания в отдельном жилье для среднестатистической молодой семьи является наиболее востребованным предложением.

Однако это справедливо только для определенных условий реализации жилищных программ. В частности, если сроки ожидания улучшения жилищных условий находятся в приемлемых рамках – не более 3–5 лет – то для семьи актуальны подобные предложения. В противном случае, по итогам 8–10 лет ожидания, большая часть успевает самостоятельно

улучшить свои жилищные условия. Приобретенное семьями за свой счет жилье, как правило, представляет собой одно- и двухкомнатные квартиры, а сами семьи нуждаются в расширении жилплощади. Таким образом, при реализации масштабных жилищных программ необходимо сделать акцент на строительстве жилья малой площади с целью отселения молодых семей от родителей. В этих условиях строительство жилья актуальных форматов позволяет еще более повысить доступность жилья, тем самым, оптимизировав благосостояние граждан. Благодаря техническим характеристикам квартир-студий возможно удешевление общей стоимости жилья для широкой категории граждан. Как указывалось выше, наличие возможности выбора квартир малой площади в рамках Закона Республики Татарстан «О государственной поддержке молодых семей в улучшении жилищных условий» привело к существенному росту спроса как раз на такое жилье.

Заключение

По нашему мнению, строительство доступных квартир-студий является следующим шагом в предложении доступного и комфортного жилья для граждан Российской Федерации. Наряду с развитием малоэтажного жилья это способно ускорить решение жилищного вопроса (6). Кроме того, подобный подход к строительству может оказаться крайне выгодным для работодателей, характеризующихся высокой социальной ответственностью (2).

Литература

1. Гареев И.Ф. Татарстан: жилищная политика, ориентированная на пот-

ребности населения // Российское предпринимательство. – 2011. – № 6. Вып. 1 (185). – С. 184–188. – <http://www.creativeconomy.ru/articles/4283/>

2. Гареев И.Ф., Мустафина Л.Р. Инновационные формы социально-трудового партнерства в решении жилищной проблемы // Российское предпринимательство. – 2010. – № 3. Вып. 2 (155). – С. 70–74. – <http://www.creativeconomy.ru/articles/10584/>

3. Орлов В.Я., Гареев И.Ф. Особенности финансирования инвестиционных проектов на первичном рынке жилья // Российское предпринимательство. – 2010. – № 9 (1). – С. 106–111.

4. Романова А.И. Инвестиционное стимулирование рынка строительных услуг // Известия КГАСУ. – 2010. – № 2/14. – С. 339–344.

5. Романова А.И., Хабибулина А.Г. Методика аккумуляции денежных

средств частных инвесторов в рамках реализации программ воспроизводства жилого фонда и оплаты жилищно-коммунальных услуг // Известия КГАСУ. – 2011. – № 3 (17). – С. 235–246.

6. Чугунова Ю.В. Активность профессиональных участников на рынке строительства индивидуальных домов // Российское предпринимательство. – 2011. – № 12. Вып. 2 (198). – С. 125–130. – <http://www.creativeconomy.ru/articles/16116/>

7. Чугунова Ю.В. Особенности инструментов повышения ликвидности реализации инвестиционно-строительных проектов // Российское предпринимательство. – 2010. – № 12. Вып. 1 (173). – С. 103–108. – <http://www.creativeconomy.ru/articles/11192/>

рп

Yulia V. Chugunova

*Cand. of Econ. Sci., Associate Professor,
Kazan State University of Architecture and Civil Engineering*

Innovations in the Sector of Construction Investments in the Housing Problem Solving

Abstract

Stabilization of the situation, increased competition, and the adjustment of state housing policy determined the need for quality project development in the sector of construction investments. Issues of construction of the affordable housing still remain among the principal ones in this context. According to the results of the conducted study it has been determined that a perfection of legal forms of the construction financing and targeted housing programs play an important role in this field. The article focuses on the need for providing young families with the affordable housing and proposes a solution to this problem through building of a small area studio apartments.

Keywords: shared construction, affordable housing, residential real estate market, mortgage lending, housing programs