

увеличение экономического потенциала закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в республике татарстан

Аннотация

В статье рассмотрены особенности развития фондов недвижимости. Сформулированы основные задачи привлечения денежных средств населения на рынок недвижимости. Определены направления повышения финансовой грамотности населения, реализации доступности для него паевых фондов недвижимости.

Ключевые слова: фонды недвижимости, жилищное строительство, инвестиции, управляющие компании

Повышение инвестиционной привлекательности рынка недвижимости является одним из главных инструментов активизации хозяйственных процессов в экономике региона. К примеру, традиционно жилищное строительство, обладающее существенным мультипликативным эффектом, выдвигается как основа деловой активности по широкому ряду отраслей, социального благополучия населения. Анализ результатов современных исследований и оценка государственной инвестиционной политики позволяют сделать выводы о том, что в качестве инструмента стимулирования высоких темпов развития отрасли, выступают бюджетные средства, используемые в качестве источника софинансирования значительного количества инвестиционных проектов, прежде всего, в жилищной сфере [2].

Многочисленные опросы показывают, что более 50% населения рассматривают инвестиции в недвижимость как наиболее надежные. При этом активным участником процесса инвестирования в недвижимость является крайне малая часть населения.

Чугунова

Юлия Владимировна
канд. экон. наук, доцент
кафедры экономики и
предпринимательства
в строительстве,
Казанский
государственный
архитектурно-
строительный
университет
igareev@mail.ru

Таким образом, одним из незадействованных источников финансирования являются средства населения. Решением данной задачи должны заниматься финансовые институты. Проведенный нами анализ показал, что на современном этапе становления финансовой системы необходима дополнительная методическая и организационная поддержка. В связи с этим на современном этапе развития является актуальной разработка мероприятий увеличения экономического потенциала закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в Республике Татарстан.

На первый план выдвигаются два вопроса – разработка и запуск механизма вовлечения средств населения и выбор сегмента рынка недвижимости, не только способного обеспечить приемлемый уровень доходности, но и развитие которого увеличило бы сбалансированность развития экономики Республики Татарстан.

Инвестиционно привлекательные сегменты рынка недвижимости

Выбор сегмента рынка недвижимости, наиболее привлекательного для вложения средств, необходимо рассматривать с позиции системного подхода.

Оценка структуры рынка недвижимости в Республике Татарстан позволяет сделать выводы о практически полном отсутствии сформированного рынка арендной жилой недвижимости. И это несмотря на достаточно емкий класс мелких арендодателей, преимущественно представленных физическими лицами, которые инвестировали в строительство (приобретение) жилья, в том числе с привлечением заемных средств, с целью последующей сдачи в аренду.

Таким образом, наиболее инвестиционно привлекательным сегментом рынка недвижимости является арендная жилая недвижимость [1]. Перспективность этого сегмента подтверждается и иностранной практикой инвестирования в недвижимость, где арендная жилая недвижимость составляет второй по популярности источник инвестиций (13% в арендную жилую недвижимость).

Ключевой преградой для массовых инвестиций в арендную недвижимость является высокий уровень начальных инвестиций, так как стоимость

***наиболее
инвестиционно
привлекательным
сегментом рынка
недвижимости
является арендная
жилая недвижимость***

50% населения рассматривают инвестиции в недвижимость как наиболее надежные

«входного билета» в среднем превышает 1 млн руб. Другими словами, инвестиции в данный сегмент возможны только для крупного институционального инвестора [3].

Но как же быть тем 50% населения, которые желают вложить денежные средства в недвижимость, но не располагают достаточными для этого ресурсами?

Особенности развития фондов недвижимости

На данный момент депутатами Государственной Думы разработан законопроект «О мегарегуляторе финансовых рынков», целью которого является регулирование и контроль предпринимательской деятельности на финансовых рынках. Предлагаемые положения обеспечат решение наиболее актуальных проблем участия физических лиц в развитии паевых фондов недвижимости:

- развитие информационных мероприятий по привлечению индивидуальных инвесторов;
 - обеспечение информационной и юридической поддержки частных инвесторов на рынке ЗПИФН.
- Помимо средств населения еще одним существенным источником инвестиций являются пенсионные накопления. Например, в зарубежной практике создан специальный инвестиционный план, предусматривающий вложение пенсионных накоплений в недвижимость через паевые фонды недвижимости.

Формируя закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости, обеспечивается трансформация розничного инвестора в институционального. При организации ЗПИФН решается проблема высокого порога вхождения в класс инвесторов, что обеспечивает заметно больший объем привлекаемых инвестиций на рынок недвижимости. Доходность в ЗПИФН достигается благодаря существенным рыночным дисконтам, предоставляемым застройщиком фонду как крупному инвестору, за счет повышения цены квадратного метра по мере увеличения строительной готовности объекта недвижимости.

Вместе с этим, к настоящему моменту о деятельности ЗПИФН на рынке недвижимости индивидуальному инвестору практически ничего неизвестно. И дело тут не в недоверии к финансовым институ-

там, а в том, что большинство ЗПИФН созданы «под заказ». Другими словами, ориентированы на заранее определенный круг инвесторов, а не на физических лиц. Таким образом, требуется активность институтов развития и других негосударственных регуляторов в деле популяризации ЗПИФН среди населения. На роль такого популяризатора мы и предлагаем управляющую компанию «Ак Барс Капитал».

В Республике Татарстан действуют три региональные управляющие компании, под управлением которых находятся фонды недвижимости (в РФ их количество постоянно увеличивается [7]):

– «Ак Барс Капитал», созданная «Ак Барс» Банком в 1997 г. Под ее управлением находятся 18 ЗПИФН, из них 5 фондов доступны индивидуальному инвестору [4];

– «Успешная управляющая компания», созданная в 2006 г. В настоящее время под ее управлением находятся 4 паевых фонда недвижимости, из них 1 доступен частному инвестору;

– «АС Менеджмент», созданная в 2005 г. крупным участником рынка недвижимости республики – компанией «Единая арендная система». К настоящему времени ею сформированы два рентных фонда недвижимости [5].

Характерная особенность данных фондов недвижимости – преимущественная ориентированность на квалифицированного инвестора, т.е. фактически это «проекты одного клиента».

Таким образом, анализ ЗПИФН показал, что из 24 фондов недвижимости в Республике Татарстан только 6 доступны для частного инвестора. В связи с этим можно говорить об упущенных возможностях привлечения дополнительных инвестиций в виде вложений физических лиц в фонды недвижимости для строительства арендного жилья как перспективного направления развития рынка недвижимости региона.

Направления популяризации фондов недвижимости

Для привлечения средств физических лиц на рынок недвижимости УК «Ак Барс Капитал» должна решить следующие основные задачи (см. рис.1):

– донесение информации о ЗПИФН до потенциальных инвесторов, в том числе до граждан без эконо-

*к настоящему
моменту
о деятельности
ЗПИФН на рынке
недвижимости
индивидуальному
инвестору
практически ничего
неизвестно*

ключевой преградой для массовых инвестиций в арендную недвижимость является высокий уровень начальных инвестиций

мического образования и профессиональной принадлежности к финансовому сектору;

– информирование физических лиц о соотношении риск/доходность в ЗПИФН;

– регуляция деятельности банков-агентов по продаже паев ЗПИФН;

– организация консультаций с застройщиками о строительстве арендного жилья в рамках ЗПИФН;

– разработка рекомендаций к принятию решения о вступлении в ЗПИФН.

Наиболее ярким подтверждением предстоящей успешности УК «АК Барс Капитал» в этой сфере является деятельность Американской ассоциации индивидуальных инвесторов (American association of individual investors). Это некоммерческая организация, в составе которой находится 150 тыс. участников. Основной ее задачей является обучение частного инвестора составлению портфеля инвестиций, финансовому планированию, в том числе собственных пенсионных накоплений. Начиная с 1978 г., ассоциация помогает физическим лицам стать эффективными менеджерами собственных активов путем осуществления программ образования, информации и исследований.

Другим примером подобной деятельности является Национальная ассоциация паевых фондов недвижимости – NAREIT (National Association of Real Estate Investment Trusts). Это международный представительный орган паевых фондов недвижимости и публичных компаний, работающих на рынке недвижимости и финансовом рынке США. Членами NAREIT являются паевые фонды недвижимости и представители мирового бизнес-сообщества, владеющие недвижимым имуществом и получающие доход от операций с недвижимостью, а также организации и предприниматели, занимающиеся консалтингом, обучением и обслуживанием участников рынка.

Как показывают исследования, уровень финансовой грамотности населения России (особенно на фоне развития системы высшего образования) имеет тенденцию к снижению [7]. Всероссийский опрос Национального агентства финансовых исследований (НАФИ) показал, что при ответе на вопрос «Считаете ли Вы себя финансово грамотным человеком? Дайте оценку своим знаниям и навыкам по

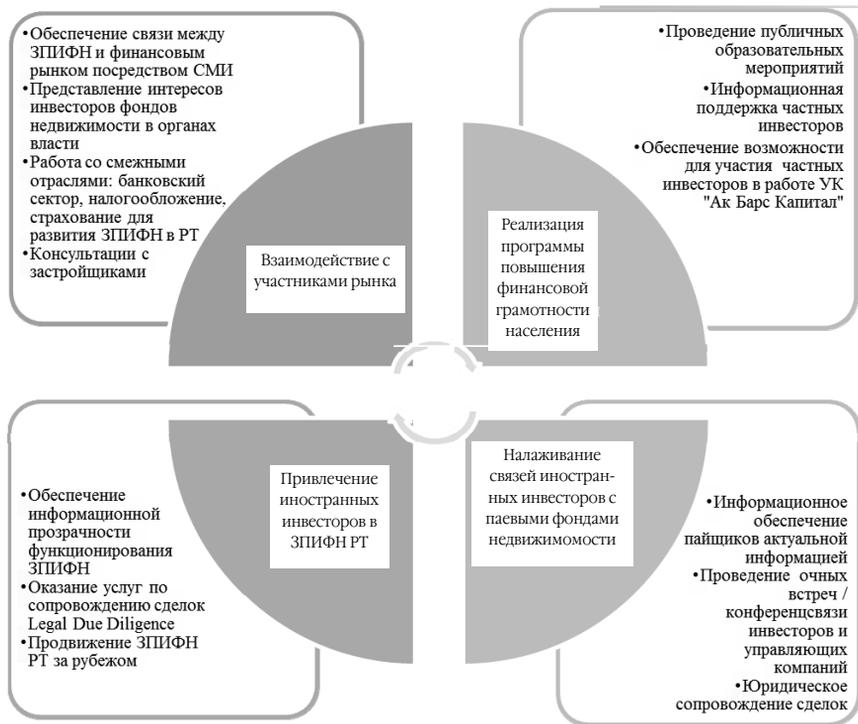


Рис.1. Основные задачи управляющей компании

пятибалльной шкале» отличными навыками и знаниями обладает малая часть населения (см. табл.1). Таким образом, очевидной становится задача перед УК «АК Барс Капитал» по повышению финансовой грамотности населения с целью дальнейшего включения физических лиц в систему инвестирования в рынок недвижимости посредством ЗПИФН. В целом, взаимоотношения УК «АК Барс Капитал» должны строиться с различными категориями инвесторов.

С учетом сложившейся инфраструктуры финансовых институтов в Республике Татарстан автор предлагает следующие мероприятия в рамках реализации УК «АК Барс Капитал» программы повышения финансовой грамотности населения:

– информирование населения путем проведения образовательных семинаров, публичных лекций, распространения видеоматериалов;

**Оценка финансовой грамотности населения
в Российской Федерации (чел.)**

Варианты ответов	2008	2009	2010	2011	2013
Отличные знания и навыки	2	1	3	3	2
Хорошие знания и навыки	15	14	22	17	11
Удовлетворительные знания и навыки	38	50	44	44	38
Неудовлетворительные знания и навыки	20	25	24	21	32
Знаний и навыков нет	18	9	7	15	18

- размещение информационных блоков о ЗПИФН на сайте УК «АК Барс Капитал»;
- выбор банков с развитой сетью пунктов продаж инвестиционных продуктов (паев ЗПИФН) для покрытия всей территории Республики Татарстан;
- установление счетчика возможной доходности инвестиций в ЗПИФН на сайте УК «АК Барс Капитал» (в зависимости от располагаемых денежных сумм);
- размещение информации о построенных объектах недвижимости с участием средств ЗПИФН как материальном свидетельстве функционирования паевых фондов недвижимости.

Выводы

Таким образом, учитывая слабую развитость паевых фондов недвижимости в Республике Татарстан, на основе предложенных автором организационных мероприятий, а также мирового опыта УК «АК Барс Капитал» может успешно заполнить нишу мегарегулятора, способного обеспечить трансформацию средств населения в доступные инвестиции в недвижимость.

Литература

1. Гареев И.Ф., Орлов В.Я. Инвестиционная привлекательность наемного жилья в современных условиях // Российское предпринимательство. – 2012. – № 5 (203). – С. 148–154.
2. Гареев И.Ф., Орлов В.Я. Особенности финансирования инвестиционных проектов на первичном рынке жилья // Российское предпринимательство. – 2010. – № 9 Вып. 1 (166). – С. 106–111.
3. Матвеева Е.С. Предпосылки создания сегмента арендного жилья в Российской Федерации //

**из 24 фондов
недвижимости
в Республике
Татарстан только
6 доступны для
частного инвестора**

Российское предпринимательство. – 2012. – № 5 (203). – С. 143–147.

4. Паевые инвестиционные фонды // АК БАРС Капитал. – Режим доступа: <http://akbars-capital.ru/pif/>.

5. ПИФы // АС Менеджмент. – Режим доступа: <http://www.as-management.ru/pifs/>.

6. Продолжают снижаться оценки россиян в отношении собственного уровня финансовой грамотности // ЛюдиИпотеки.РФ. – Режим доступа: <http://www.ludiiipoteki.ru/news/index/section/business-and-finance/entry/uroven-finansovoy-gramotnosti/>.

7. Файзуллин И.Э., Гареев И.Ф. Использование механизма закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости в финансировании жилищного строительства в Республике Татарстан // Региональная экономика: теория и практика. – 2009. – № 19. – С. 51–55.

pn

Yulia V. Chugunova

Candidate of Economical Sci., Associate Professor, Academic Department of Economics and Business in Construction, Kazan State University of Architecture and Engineering

Increase of economic potential of real estate closed-end share funds in the Republic of Tatarstan

Abstract

The article deals with specific features of real estate funds development. The basic tasks for attraction of public financial resources to the real estate market are formulated in the given article. The ways for improvement of the public's financial competence and real estate share funds availability are identified.

Keywords: real estate funds, residential construction, investments, managing companies