Направления развития института коллективных инвестиций в строительную отрасль

Аннотация

На финансовом рынке к настоящему времени присутствуют инструменты коллективного инвестирования, позволяющие вовлечь ресурсы граждан на рынок недвижимости. В статье раскрывается вопросы функционирования фондов недвижимости, требующие дальнейшего совершенствования.

Ключевые слова: паевые фонды недвижимости, коллективные инвестиции, жилищное строительство, средства населения, инвестиционно-строительный комплекс

Орлов Виктор Яковлевич
канд. технич. наук, профессор кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
igareev@mail.ru

Гареев Ильнур Фаилович
канд. экон. наук, доцент кафедры экономики и предпринимательства в строительстве
igareev@mail.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

В современных условиях, когда уровень развития отечественной экономики в целом достаточно высок, на первый план выходит совершенствование институциональной инфраструктуры, позволяющей обеспечить их качественное изменение.

Проблема в динамике инвестиций

Инвестиционная деятельность в строительном комплексе по мере развития экономики страны становится все более интегрированной в общую финансовую систему. В связи с этим появляются взаимные требования, учет которых становится своеобразным двигателем прогресса в обоих секторах. К примеру, нашими коллегами акцент на развитии инвестиционно-строительного комплекса ставится на инновационной составляющей. Выявление факторов, препятствующих внедрению инноваций в инвестиционно-строительный комплекс и разработка мер по государственной поддержке этого процесса выдвигаются важнейшим звеном в совершенствовании отрасли. Сформулированы рекомендации по совершенствованию механизмов внедре-

ния инноваций в инвестиционно-строительном комплексе [2].

В целом, к настоящему моменту ни у кого не осталось сомнений относительно роли строительной отрасли как локомотива развития страны. Вместе с этим, строительная отрасль региона и рынок строительных услуг подвержены сильным изменениям в политике проведения строительства, что отражается в подорванной базе стройиндустрии, серьезной кадровой проблеме, выраженной низкой квалификацией работников, привлекаемых из ближнего и дальнего зарубежья, и снижении значимости крупных строительных компаний, несущих ответственность за качество работ и сроки их исполнения [4].

С точки зрения Романовой А.И. обеспечить социально-экономическое развитие административно-территориальной единицы, осуществить воспроизводство всех существующих пространственных территорий и производительных сил возможно только в том случае, если строительное производство и рынок строительных услуг будут развиваться в соответствии с целостным и комплексным планированием всего ее территориального пространства согласно главному условию устойчивого развития – минимизации ущерба для будущих поколений.

По нашему мнению, в настоящее время одной из приоритетных задач в отрасли является формирование масштабной системы источников финансирования инвестиционной деятельности. Безусловно, существует широкое разнообразие инструментов финансирования, однако при детальном рассмотрении данный перечень фактически ограничен собственными и заемными ресурсами, а также бюджетными средствами. По оценке наших коллег (Романовой А.И. и Добросердовой Е.А.) более существенную роль должна играть такая форма финансирования как проектное финансирование [5].

Авторы отмечают, что проблемы проектного финансирования связаны с динамикой инвестиционных процессов, совершенствованием банковских институтов и повсеместным внедрением системы сбалансированных показателей. Мы также придерживаемся этой точки зрения, т.к. только такой взаимоувязанный подход к решению

...финансовая система оказалась неспособной удовлетворить запросы девелоперов в источниках фондирования

стратегических задач региона позволит развить новые формы решения проблем отраслей экономики.

Коллективные инвестиции в строительство в мировой практике

В проведенном в 2009 г. исследовании мы отмечали, что основным источником финансирования в жилищное строительство рассматриваются бюджетные средства [6]. Это был период кризиса, вследствие чего финансовая система оказалась неспособной удовлетворить запросы девелоперов в источниках фондирования. Нами было сформулировано предложение об использовании механизма закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН), позволяющем аккумулировать значительные средства. По мнению наших коллег, одним из возможных вариантов использования архитектуры ЗПИФН является организация финансирование строительства арендного жилья [3]. Это позволит, *во-первых*, создать фонд арендного жилья с квалифицированными управляющими компаниями, *во-вторых*, предложить для населения, обладающего свободными денежными средствами, инструмент для вложения в привлекательный сегмент рынка недвижимости.

Основной задачей для решения вопроса вовлечения ЗПИФН в финансирование инвестиционно-строительной деятельности нами выдвигалось необходимость переориентации их деятельности на рыночную доступность для населения.

Институт коллективных инвестиций является альтернативным, но нереализованным источником финансирования строительной отрасли, основной потребностью которой является своевременное и достаточное поступление денежных средств. На данном этапе социально-экономического развития страны существуют следующие предпосылки для развития института коллективных инвестиций в строительную отрасль:

1) появление свободных денежных средств на рынке или их наличие и постоянное пополнение у населения;

2) создание закрытых паевых инвестиционных фондов, доступных для широких слоев населения.

Однако текущая конъюнктура рынка коллектив-

институт коллективных инвестиций является альтернативным, но нереализованным источником финансирования строительной отрасли...

ллективных инвестиций в строительную отрасль

ных инвестиций на данный момент не достаточно открыта для рядового физического лица и позволяет провести аналогию с Бразилией: рынок используется лишь как способ инвестирования самой обеспеченной частью населения. При этом инвесторы обладают практически тотальным контролем над рынком, искусственно создавая условия для получения значительных доходов. Интересы других участников рынка, не обладающих достаточным количеством рычагов управления, остаются не реализованными, что в свою очередь приводит к снижению их активности. А значит, большая часть денежных средств, рассредоточенная в руках физических лиц, остается незадействованной в функционировании паевых фондов недвижимости. В качестве позитивного примера можно рассмотреть германские паевые фонды, обязательным условием функционирования которых является строго установленная доля участников-физических лиц: 15% – для ЗПИФН, обращение паев которых происходит на организованном фондовом рынке; 25% – для ЗПИФН, отсутствующих в листингах бирж Германии и стран Евросоюза [8].

Международный опыт реализации данных программ в странах с различным уровнем экономического и рыночного развития транслирует отличия в восприятии населением рыночных инструментов и рекламы новых инвестиционных возможностей. Следовательно, варьируются и способы, и подходы к предоставлению информации потенциальным инвесторам. По статистике, общим критерием позитивного восприятия новых рыночных инструментов инвестирования является уверенность граждан в том, что рынок свободен, «прозрачен» и справедлив. А также гарантия безопасности инвестирования на том же уровне, что и для владельцев фондов и «привилегированных» инвесторов. Иначе – гарантия равных возможностей на рынке. В противном случае, стимулом для участия населения в работе проектов коллективного инвестирования денежных средств является лишь невыполнимое обещание сверхдоходов, оказывающее лишь краткосрочное влияние на вкладчиков. В результате, невыполненные обещания производят обратный эффект: возникает недоверие

инвестор должен понимать, что паевые фонды недвижимости – способ долгосрочного инвестирования и время необходимо для накопления дохода

к рынку и отсутствие желания участвовать в его работе.

Актуальные задачи развития фондов недвижимости

Для обеспечения корректного функционирования компаний, развивающих продукты коллективных инвестиций необходимо решение следующих задач:

1) размещение рекламных материалов с разъяснением общих рыночных принципов населению в СМИ, пользующихся наибольшим доверием потенциальных инвесторов. По статистике наиболее востребованным источником получения информации для граждан России является телевидение [7]. Экономические газеты и журналы также являются оптимальным источником получения информации для активной части населения. Мировая практика медиапродвижения инструментов коллективного инвестирования показывает, что радио является наименее эффективным ресурсом в силу специфичности предлагаемого продукта;

2) обеспечивать размещение информационно-образовательных материалов и проведение просветительской деятельности среди населения. Ключевыми темами являются такие черты коллективных фондов как профессиональное управление денежными средствами, разделение риска, долгосрочная выгода;

3) проявление законодательных инициатив для обеспечения правовой основы доверия граждан к инструментам коллективного инвестирования денежных средств;

4) создание исполнительных органов, наделенных полномочиями контроля деятельности паевых фондов недвижимости.

В рамках повышения финансовой грамотности потенциальных инвесторов в закрытые паевые фонды недвижимости существует ряд вопросов, раскрытие которых необходимо для привлечения населения в закрытые паевые инвестиционные фонды:

1) О схеме функционирования рынка инвестиций и его роли в развитии строительной отрасли.

Содержание информационных материалов долж-

мировой опыт развития коллективных инвестиций в строительство показывает, что схемы их функционирования фондов могут быть различными при обеспечении достаточной степени защиты со стороны государства

плектив
ую отрасль

но быть кратким, например, в брошюре, изданной Комиссией по ценным бумагам и биржам США, механизм работы взаимных фондов описан в трех коротких предложениях. Также указаны три аргумента для вложения денежных средств именно в этот инструмент: им можно доверять (фондом управляют профессионалы), разделение риска и низкая стоимость услуг.

2) Законодательные аспекты функционирования рынка.

В данной части необходимо раскрытие информации об органах власти, контролирующих деятельность фондов и обеспечивающих чистоту и «прозрачность» их деятельности.

3) Ценообразование на рынке инвестиций: чем определяется цена пая в закрытые паевые инвестиционные фонды.

4) Схема функционирования закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости.

В частности, необходимо раскрытие вопросов о сроках получения дохода от приобретения пая. Инвестор должен понимать, что паевые фонды недвижимости – способ долгосрочного инвестирования и время необходимо для накопления дохода. То есть разъяснить разницу между понятием «инвестиции» с понятием «сбережения», знакомым для российского гражданина.

Помимо увеличения объема инвестиционной деятельности экспертами использование паевых фондов недвижимости предполагается и для мероприятий приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В частности, в исследовании Васильевой С.В. обосновывается необходимость разработки новых комплексных подходов к организации хозяйствования в сфере жилищного строительства [1]. Разработанный автором организационный механизм управления недвижимостью с привлечением закрытых паевых инвестиционных фондов позволяет осуществлять строительство и реализацию жилья под единым контролем управляющей компании (что позволяет снизить часть рисков в сравнении с традиционным инвестиционным процессом) и обеспечивать строительство конкурентоспособного жилья, удовлетворяя рыночный спрос населения.

Выводы

Мировой опыт развития коллективных инвестиций в строительство показывает, что схемы их функционирования фондов могут быть различными при обеспечении достаточной степени защиты со стороны государства. Существует необходимость создания централизованного органа, контролирующего и регулирующего деятельность фондов коллективных инвестиций и обеспечение достаточной степени информированности населения и понимания инвесторов о способах инвестирования в закрытые паевые фонды недвижимости.

Предложенный сценарий развития рынка коллективных инвестиций в строительную отрасль предполагает проявление инициатив со стороны застройщики, а роль исполнителя в данном случае отводится управляющим компаниям как непосредственным участникам рынка.

лективных
ую отрасль

Литература

1. Васильева С.В. Организационные подходы к управлению недвижимостью на основе закрытых паевых инвестиционных фондов // Российское предпринимательство. – 2007. – № 10 Вып. 1 (99). – С. 128-132. – http://www.creativeconomy.ru/articles/8504/.

2. Клещева О.А. Совершенствование процесса внедрения инноваций в инвестиционно-строительном комплексе Республики Татарстан // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 31. – С. 21-25.

3. Матвеева Е.С. Предпосылки создания сегмента арендного жилья в Российской Федерации // Российское предпринимательство. – 2012. – № 5 (203). – с. 143-147. – http://www.creativeconomy.ru/articles/21395/.

4. Романова А.И. Развитие рынка строительных услуг как условие инвестиционного роста региона // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2013. – № 2. – С. 326-331.

5. Романова А.И., Добросердова Е.А. Инвестиционное развитие строительного комплекса региона на основе проектного финансирования // Известия Казанского государственного архи-

тектурно-строительного университета. – 2012. – № 4. – С. 459-464.
6. 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.
7. Исследование ВЦИОМ: рейтинг доверия средствам массовой информации среди россиян в 2012 году // Центр гуманитарных технологий. – Режим доступа: http://gtmarket.ru/news/2012/08/02/4744.
8. German REIT как инструмент финансирования рынка недвижимости Германии // Рынок ценных бумаг. – Режим доступа: http://www.rcb.ru/rcb/2007-13/8527/.
9. Баянов Б.А. Оценка эффективности госинвестиций в жилищное строительство // Российское предпринимательство. – 2012. – № 20 (218). – с. 111-116. – http://www.creativeconomy.ru/articles/25388/.

pn

Viktor Ya. Orlov
Candidate of Technical Sci., Professor, Academic Department of Economics and Business in Construction,
Kazan State University of Architecture and Engineering

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

Directions for development of collective investments in the construction industry

Abstract

There are collective investment instruments in the current financial market that allow to involve the resources of citizens into the real estate market. The article deals with the issues of real estate funds functioning, which require further improvement.

Keywords: real estate share funds, collective investments, residential construction, public financial resources, investment-building complex