

Актуальные вопросы финансирования и осуществления инвестиционной деятельности в области строительства многоквартирных жилых домов в Московской области

© 2012 А.И. Коханый

председатель совета директоров Группы компаний “Ареал”, г. Москва

E-mail: kc1989@mail.ru

Рассматриваются основные аспекты инвестиционной деятельности при строительстве жилых домов, а также проблемы взаимодействия органов власти и местного самоуправления в ходе реализации государственной жилищной политики. Анализируются вопросы ресурсного обеспечения планируемых мероприятий и их социальной направленности.

Ключевые слова: государственное регулирование, местное самоуправление, инвестиционная деятельность, финансы.

Фундаментом жилищной политики любого государства является удовлетворение потребности населения в жилье. Основная доля жилого фонда в России на 43,2 % была построена в период с 1971 по 1995 г., 19,3 % жилого фонда было введено после 1995 г. Следовательно, 37,5 % составляет жилищный фонд, построенный до 70-х гг. XX в.¹ Часть жилого фонда в Российской Федерации воспринимается как жилье низкого уровня качества жизни и, по оценкам отдельных зарубежных специалистов, в целом неконкурентная по сравнению с жилым фондом развитых стран. В нем, как правило, однообразны по типам, этажности и архитектуре жилые дома, имеющие минимальное количество комнат, небольших по площади. Следует отметить, что по разработанному ООН стандарту минимальных жилых условий, на каждого жителя должно приходиться не менее 30 м² общей площади, а число комнат в квартире должно быть на одну больше, чем жильцов в ней. В России в среднем на одного человека приходится 0,8 комнаты, а уровень обеспеченности граждан жильем составляет в среднем 21,4 м². Так, жилищная ситуация в нашей стране долгие годы носит характер структурного дефицита жилья². Жилищная проблема осложняется еще наличием высокой степени изношенности жилого фонда, значительная часть которого аварийная. Принимая во внимание, что площадь аварийного жилья за последние десятилетия сохраняет тенденцию роста, вопрос улучшения условий жизни населения, в том числе жилищный вопрос, остается крайне актуальным.

На решение жилищных вопросов в России влияют многочисленные факторы, в том числе:

- рынок жилищного строительства отличает высокая степень зависимости от административных органов, низкий уровень развития конку-

ренции, высокие административные барьеры, высокие риски и низкая прозрачность для инвестирования и кредитования, ориентация на устаревшие технологии и архитектурно-проектные решения;

- система градорегулирования и землепользования, являющаяся основой для развития жилищного строительства, остается источником “административной ренты” и не обеспечивает формирования ни комфортной среды проживания и жизнедеятельности, ни прозрачной правовой системы для инвесторов и застройщиков;

- государство, оставаясь “оптовым заказчиком” на рынке жилищного строительства, не использует возможности влиять на рынок с целью внедрения новых технологий, новых планировочных решений жилой застройки, новых типов жилых зданий и снижения цен на рынке жилья. Отсутствие единой ценовой политики приобретения или строительства жилья для удовлетворения государственного спроса, координации такого спроса на федеральном уровне между различными органами федеральной исполнительной власти, а также в различных регионах и муниципалитетах страны приводит к неэффективному расходованию бюджетных средств;

- сложившаяся система финансирования жилищного строительства в основном ориентирована на прямые инвестиции граждан, на которых перекладываются все основные строительные риски; слабо развита система банковского кредитования жилищного строительства.

Отражение жилищного вопроса в ежегодном Послании Президента Российской Федерации В.В. Путина Федеральному Собранию от 12 декабря 2012 г. свидетельствует о его значимости для определения приоритетности среди других основных направлений государственной политики в ближайшие годы. Так, в упомянутом Посла-

нии Президентом России поставлены ключевые задачи перед органами исполнительной власти региона по улучшению жилищных условий граждан, повышению доступности жилья и качества жилищно-коммунальных услуг.

Кроме того, отдельными положениями Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» Правительству Российской Федерации поручено совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации провести ряд мероприятий, направленных, в числе прочего, на создание благоприятных условий для строительства жилья эконом-класса; совершенствование механизмов ипотечного кредитования; установление социальной нормы потребления коммунальных ресурсов; эффективное использование излишних земельных участков для последующего использования их в целях жилищного строительства.

Также Президентом Российской Федерации поставлена задача обеспечить создание благоприятных условий для привлечения частных инвестиций в ЖКХ. Кроме того, Правительству Российской Федерации поручено разработать исчерпывающий перечень административных процедур для сферы жилищного строительства, порядок согласования дополнительных процедур, установленных региональными и местными органами власти, организациями коммунального комплекса, электросетевыми и газоснабжающими компаниями.

Таким образом, стремительные преобразования, происходящие в России в последние десятилетия, обусловили пересмотр прежнего подхода к удовлетворению жилищных потребностей граждан и поиск новых путей решения жилищного вопроса, направленного на формирование эффективного механизма макроэкономической поддержки, создание новых институтов в жилищной сфере и значительное усиление полномочий и финансового обеспечения местного самоуправления.

Московская область, являясь одним из крупнейших по численности населения регионов России, заслуживает особого внимания и со стороны органов местного самоуправления и коммерческих структур. На ее территории проживают 6,75 млн. чел. (около 4,7 % от общего числа жителей России). Общий объем жилищного фонда в Московской области по состоянию на 1 января 2011 г. составляет 197,4 млн. м². В ветхом и аварийном состоянии находится 2,9 млн. м² общей площади жилых помещений, или 1,46 % от всего жилищного фонда Московской области.

Во исполнение поручений Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации в целях реализации государственной политики, направленной, в числе прочего, на решение жилищных вопросов, за последние годы Правительством Московской области был разработан и издан ряд нормативных актов, направленных на комплексное решение проблем развития жилищного строительства, обеспечивающего доступность жилья широким слоям населения Московской области (Постановление Правительства Московской области от 21 декабря 2009 г. № 1126/53 «Об утверждении программы мероприятий по стимулированию развития жилищного строительства в Московской области на 2011-2015 годы»; Постановление Правительства Московской области от 26 ноября 2009 г. № 1028/50 «О Концепции развития малоэтажного жилищного строительства на территории Московской области» и т.д.).

К тому же в соответствии со Схемой территориального планирования Московской области к 2020 г. предполагается построить с соответствующей социальной и инженерной инфраструктурой около 50 млн. м² жилья для размещения 1,2 млн. жителей, создать 308 тыс. рабочих мест, освоить для всех видов строительства более 62 тыс. га территории области.

Приоритетным содержанием градостроительной деятельности на муниципальном уровне будет комплексное развитие существующей застройки путем сноса и замены ветхих зданий современными, реконструкции жилой застройки с домами первых массовых серий, а затем кварталов и микрорайонов с крупнопанельными домами всех серий, уплотнения промышленной застройки, модернизации объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов социального назначения, восстановления природных компонентов городской среды³.

В настоящее время в Министерстве строительного комплекса Московской области зарегистрировано 1384 инвестиционных контракта с предполагаемым объемом ввода жилья 83,1 млн. м² и сроком окончания до 2025 г.⁴

Однако реализация вышеназванных мероприятий возможна лишь при согласованном и гармоничном взаимодействии органов власти и частного сектора, а также при гарантированном ресурсном обеспечении планируемых мероприятий, осуществляемых за счет средств внебюджетных источников; средств федерального бюджета, бюджетов муниципальных образований Московской области, а также средств бюджета Московской области, предусмотренных, в числе прочего, на реализацию мероприятий соответ-

ствующих долгосрочных целевых программ Московской области, ведомственных целевых программ.

Учитывая вышеизложенное, пожалуй, можно предположить, что ключевыми проблемами в решении жилищных вопросов в России являются вопросы нормативного правового обеспечения деятельности данной области, а также обеспечения планируемых мероприятий финансовыми ресурсами.

Кроме того, развитие застроенных территорий - это сложный и ответственный процесс как для органов местного самоуправления, так и для инвестиционных компаний. Основной проблемой до настоящего времени остается расчет рентабельности проекта в сфере строительства жилых сооружений. Органы местного самоуправления на стадии разработки правил землепользования и застройки просчитывают привлекательность проекта для будущего застройщика, а также решение общественно важных проблем. Застройщик определяется по аукциону, который проводят органы местного самоуправления. Перед аукционом потенциальный застройщик просчитывает рентабельность возможного будущего проекта, а также максимальную цену, которую он может предложить на аукционе, не потеряв при этом норму прибыли, заложенную при расчете.

Часто причиной неудачных проектов становится некачественное финансово-экономическое обоснование и субъективные «однобокие» подходы к его формированию, отсутствие независимой оценки социальной и экономической результативности и эффективности проекта. При формировании правил землепользования и застройки, как правило, органы местного самоуправления перестраховываются и занижают рентабельность, руководствуясь нормативными актами, исключая рыночные аспекты и связанные с этим коммерческие риски, что делает проект менее привлекательным для потенциального инвестора. Со стороны коммерческой организации субъективность выражается в том, что, не проанализировав должным образом рынок недвижимости конкретного района, не конкретизировав обременения, в финансово-экономическом обосновании к инвестиционному проекту фиксируются заведомо недостоверные данные. Таким образом, некачественный анализ становится основой завышенной стоимости продаваемых площадей или представляет информацию о заниженной себестоимости объекта.

На сегодня себестоимость квадратного метра строящегося жилья в Московской области составляет 30 000 руб. без учета внешних инженерных коммуникаций в зависимости от типа

жилого дома. Следовательно, новостройка панельного типа может обойтись инвестору от 26 000 до 29 000 руб., монолитно-кирпичный дом обойдется до 33 000 руб., а кирпичный дом будет стоить до 35 000 руб. за 1 м². Механизмы снижения себестоимости квадратного метра жилья за счет использования некачественных строительных материалов и дешевой рабочей силы, к сожалению, на практике себя не оправдывают, и влекут увеличение суммы расходных статей инвестиционного проекта. Также распространенной ошибкой является просчет выручки с квадратного метра продаваемых площадей по уровню цен готового жилья, сданного в эксплуатацию.

При решении жилищных вопросов инвестиционно-строительный бизнес требует значительных финансовых ресурсов. При этом порядок осуществления капитальных вложений в форме инвестиций регулирует Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». Названный Федеральный закон устанавливает основные положения осуществления инвестиций, права и обязанности субъектов инвестиционной деятельности, а также регламентирует основные положения, касающиеся правового взаимодействия указанных субъектов⁵.

В соответствии с Федеральным законом основными субъектами инвестиционной деятельности выступают инвестор, заказчик, подрядчик и пользователи объектов капитальных вложений. Разнообразие правовых форм взаимодействия в процессе строительной деятельности приводит к расширению круга субъектов инвестиционной деятельности. Однако привлечение денежных средств можно осуществить тремя способами: использованием свободных ресурсов коммерческой организации; привлечением «дольщиков» в соответствии с положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на стадии строительства; займами средств в кредитных учреждениях. Первый способ является самым редким, поэтому инвесторы выбирают между вторым и третьим, а зачастую совмещают их. Рост стоимости квадратного метра продаваемой площади в ближайших районах Московской области составляет от 15 до 25 % в зависимости от привлекательности района, а также месторасположения. Средний прирост на сегодня составляет 20 %. Если рассматривать привлечение средств в кредитных организациях, банках, то здесь не-

обходимо рассчитывать средний прирост стоимости жилья. Сегодня годовой процент по кредиту составляет 17-25 % и зависит от ряда факторов. Открытие кредитной линии может обойтись в 12-15 % годовых. Выделенной кредитной линией пользуются только те компании, которые долгое время сотрудничают с тем или иным банком. В Московской области таких компаний немного. Исходя из этого, можно сделать вывод, что использовать только заемные средства нерентабельно, так как семнадцатизэтажный многоквартирный дом с несколькими секциями строится не менее полутора лет, что означает не менее 25 % от суммы займа необходимо будет погасить по кредиту. При самой оптимистичной ситуации на рынке недвижимости Московской области инвестор выйдет на невысокий уровень или нулевую рентабельность, а процесс займа средств не сыграет роли в повышении рентабельности проекта, что свойственно при незначительной норме прибыли.

К сожалению, проблема “обманутых дольщиков” актуальна и по сей день, что вредит имиджу добросовестных предпринимателей. У хороших компаний продается большой процент квартир на начальном этапе, первоначальными потребителями являются также инвесторы, которые приобретают недвижимость для последующей перепродажи. Такой способ приумножения средств применим в муниципальных районах, где рост цены во время строительства составляет не менее 25 %, зачастую это связано с открытием станций метро. Получается, что если многоквартирный дом строится два года, то инвесторы зарабатывают 12,5 % годовых, а солидные банки предоставляют не более 8-9 %. Если брать во внимание инвестиционно-строительную организацию с хорошей репутацией, то риски вложений в недвижимость и в солидный банк практически равны, а прибыль выше на 40 %. Использование кредитной линии очень удобно при больших проектах, где прирост цены на продаваемую недвижимость составляет не менее 25 %. Предположим, что себестоимость многоквартирного дома составляет 1,5 млрд. руб., здесь, возможно, имеет смысл открыть кредитную линию на 100-200 млн. руб., чтобы приостановить продажу квартир или сильно повысить цену. Также кредитная линия может послужить “прекрасной подушкой” для “мертвого сезона” летом, когда строительство должно вестись полным ходом.

Учитывая вышеизложенные позиции, норму прибыли целесообразно закладывать не менее 30 %, фактически она недостижима в усло-

виях законодательства, регламентирующего инвестиционно-строительную деятельность. В настоящее время норма прибыли в 20 % весьма актуальна. Если закладывать норму прибыли ниже вышеуказанных процентных соотношений, то риски инвестора возрастают, а вместе с ними и риски органов местного самоуправления, таким образом, вышеупомянутая норма прибыли остается лишь желаемой, но нереальной. С одной стороны, мы можем ориентироваться на западные развитые страны, где норма прибыли в строительной деятельности ниже, а срок окупаемости любого бизнеса значительно выше. С другой стороны, цена неуспеха слишком высока. Таким образом, выработка взаимовыгодных компромиссных решений между органами местного самоуправления и частным бизнесом в ходе решения жилищных вопросов остается до настоящего времени актуальной.

Существует два пути усиления привлекательности: или повышать норму прибыли для инвесторов, или снижать риски ухудшения микро- и макроэкономической ситуации в стране.

Учитывая изложенное, мероприятия по созданию благоприятных условий для осуществления инвестиционной деятельности в целях реализации жилищной политики в России должны включать вопросы повышения эффективности системы управления в сферах разработки и реализации градостроительной и жилищной политики (в том числе повышения качества градостроительного планирования на местном уровне на базе стратегического социально-экономического планирования), а также реализации комплекса мер по данному вопросу в целях создания условий для массового строительства жилья и обеспечения комфортной среды жизнедеятельности человека.

¹ Михеева З.А. К вопросу о реализации Федеральной целевой программы “Жилище” на 2002-2010 годы // Вопросы государственного и муниципального управления. 2011. □ 4. С. 168.

² Матаев Т.М. Применение механизмов государственно-частного партнерства в образовании и коммунальной сфере Казахстана // Экономические науки. 2012. □ 3 (88). С. 9.

³ Каленский Ф.Ю. Взаимодействие малого и крупного бизнеса в рамках кластерной экономики // Экономические науки. 2009. □ 12 (61). С. 9

⁴ Кузнецов И.В. Экономическое содержание государственно-частного партнерства // Экономические науки. 2012. □ 7 (92). С. 31.

⁵ Шувалов М.А. Особенности строительных предприятий при определении уровня их конкурентоспособности // Вопросы экономики и права. 2012. □ 1. С. 110.