

Ипотечное жилищное кредитование как условие преодоления стагнации на строительном рынке

Кругликова Ирина Александровна, магистр, ОГУ им. И.С. Тургенева.

Аннотация. Распад СССР а так же приватизации и реформы привели к развитию рыночных отношений в сфере жилищного строительства. Основная задача государства на рынке строительства является обеспечение населения доступным жильем – не выполнена. Основными источниками финансирования строительного рынка являются собственные средства строительной организации, ипотечный и коммерческий кредит (который не развит в России). В данной статье мы рассмотрим основные проблемы финансирования.

Ключевые слова: приватизация, реформы, рыночные отношения, жилищное строительство, источники финансирования, ипотечные кредиты, коммерческие кредиты, долевое строительство, застройщики, стагнация.

Распад СССР, приватизация и реформы привели к развитию рыночных отношений в сфере жилищного строительства. Одним из приоритетов правительства является обеспечение населения доступным жильем экономического класса. Так, в 2014 году была принята программа «Жилье для российской семьи», в рамках которой в период до 2017 года предусмотрено введение 25 млн кв. м доступного жилья.

Жилищное строительство пока не смогло решить проблему жилья для той части населения, которая не вышла на достаточный уровень благосостояния, — цены на квартиры остаются очень высокими. Тем не менее, за десять лет (2005–2014 годы) ввод жилья составил 7,7 млн квартир — это почти 1/7 от числа домохозяйств в стране.

В последние годы значительно выросла площадь вводимого жилья: в 2014 году она превысила 84 млн кв. м, после чего в 2015 году немного сократилась —

на 0,5% (до 83,8 млн кв. м). Тем не менее, этого недостаточно для России, унаследовавшей все еще непреодоленный тяжелый жилищный кризис советского времени.

Жилищное строительство в мире обычно имеет свой цикл, несколько отличающийся от общего делового цикла. В США кризис в этой сфере начался почти за два года до острой фазы общеэкономического кризиса в 2008 году. В России есть своя специфика в колебаниях инвестиций в жилье и активности строительной индустрии.

Система авансового финансирования строительства за счет будущих владельцев квартир создает большие риски в области добросовестности строительных организаций и инфляции. В значительной мере прибыль извлекается заранее («ап-фронт»). В этой ситуации строителям крайне опасно оставаться с большими объемами незавершенного строительства в годы падения спроса, роста инфляции и удорожания кредита. Поэтому немедленная реакция бизнеса на кризисные тенденции в экономике — это ускорение ввода жилья и снижение объемов стартов строительства (закладок новых домов).

Создание эффективной системы жилищного финансирования представляет решение комплекса взаимосвязанных проблем. Например, таких как определение моделей и способов финансирования жилищного строительства, выбор форм и источников финансирования приобретения жилья отдельными гражданами и т.д.

В инвестиционно-строительном процессе участвуют финансы заказчика (инвестора) и финансы подрядчика, который осуществляют свою деятельность по строительству объекта на договорных условиях.

Инвестор финансирует затраты во вновь создаваемые, реконструируемые, расширяемые или модернизируемые объекты, а также затраты на создание оборотных средств строящихся предприятий. Организация финансов подрядных организаций имеет некоторые особенности, связанные с длительностью производственного цикла, необходимостью в передаче готового объекта

заказчику по законодательно установленному порядку. Кроме того, в строительстве принято устанавливать достаточно длительный гарантийный срок, в течение которого подрядчик обязан устранить неявные недостатки по мере их обнаружения.

Учитывая длительность производственного цикла и цикла реализации готовой продукции в отрасли, потребность в оборотных средствах в строительстве очень велика. Она покрывается за счет авансов заказчиков (инвесторов) и за счет кредитов банков. В жилищном строительстве велика доля средств, привлеченных по договору долевого участия.

Для того чтобы выбрать источник финансирования строительства, необходимо основываться на доступности и оценке стоимости привлекаемых денег. Традиционно источники финансирования деятельности предприятий жилищного строительства рассматривают с позиции собственности привлекаемых средств (рис. 3.1).



Рисунок 3.1. Источники финансирования жилищного строительства¹

¹ Старостина К.И., Абрамова Я.В. Особенности финансирования жилищного строительства//Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2017. - №1. – С. 257-264

В основном при реализации проектов строительства жилья, застройщик из собственных средств финансирует покупку или аренду земельного участка, и разработку и согласование проектно-сметной документации. За счет привлеченных и заемных средств обычно финансируются монтажные и строительные работы. Так же очень часто привлеченные средства участвуют на этапе получения прав на земельный участок и согласования проекта².

К главной и целесообразной выгоде строительства жилья до момента его покупки, специалисты относят значительную разницу в цене. Так, стоимость построенного жилья будет значительно выше, так как помимо стоимости работ и материалов, она будет учитывать степень благоустройства территории, развития социальной и транспортной инфраструктуры и т.д. В связи с этим, вложение в покупку квартиры на этапе строительства будет значительно меньше в отличие от покупки уже готовой квартиры. Таким образом, объем вкладываемых инвестиций становится меньше, а показатель возврата больше.

Привлечение частных инвесторов (физических и юридических лиц, кроме дольщиков) в настоящее время широко распространено, поскольку вложение капитала в строительство недвижимости считается достаточно выгодным, однако сопряжено с различными рисками. В первую очередь, это связано с тем, что окупаются строительные инвестиции совсем не быстро³.

Профессиональные инвесторы акцентируют внимание на ряде преимуществ, способствующих тому, что инвестиционно-строительная деятельность приносит свои плоды. Из них выделяют:

- надежность размещения капитала;
- гарантия возврата вложений;
- высокая рентабельность инвестиций;

² Основы ипотечного кредитования / Учебник под ред. Н.Б. Косаревой. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2006

³ Духанина Е.В., Чудайкина Т.Н. Основные направления идентификации рисков предприятий инвестиционно-строительного комплекса (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2. – С. 457

- предложения для диверсификации, в рамках одного финансового инструмента.

С другой стороны, большое количество инвесторов выделяют наглядные недостатки, сопутствующие привлечению инвестиций в строительство. Одним из них является зависимость от человеческого фактора. Несомненно, результат строительства напрямую зависит от качества постройки. Так как ошибки строителей встречаются довольно часто, это может стать критическим фактором для ликвидности инвестиционного проекта. Так же часто встречается проблема увеличения сроков строительства, которая напрямую влияет на увеличение рисков.

Кроме всего этого, затрагивается высокая конкуренция среди застройщиков, что может сказаться в виде снижения рыночной стоимости инвестиционного проекта в будущем⁴.

Перед тем как инвестор решит направить свои денежные средства в строительство, его будут интересовать качественные показатели, позволяющие ему оценить масштабность проекта, трудности связанные с его реализацией, и перспективу успешной продажи введенной в эксплуатацию жилплощади. Так же инвестора интересует себестоимость проекта и информация по выручке от реализации жилплощади. Ведь если цены на квартиры будут завышены, инвестора трудно будет убедить в том, что продажа жилплощади пойдет ожидаемыми темпами. Поэтому необходимо оптимизировать цены так, чтобы данное жилье пользовалось спросом, а застройщик и инвестор получили планируемый доход.

Источником финансирования жилищного строительства так же является долевое строительство – форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация (застройщик)

⁴ Инвестиции в жилищное строительство [Электронный ресурс]. URL: <http://kudainvestiruem.ru/kuda-vlozhit/investirovanie-v-stroitelstvo.html>

привлекает денежные средства граждан, участников долевого строительства, для строительства объектов недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства участникам долевого строительства.

Участниками долевого строительства могут быть граждане или юридические лица, вступившие в отношения, связанные с привлечением денежных средств, для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости. В долевом строительстве возможность выкупа доли существует на любых его этапах, но ближе к концу стоимость увеличивается. Данный метод инвестирования является довольно неплохим, но он дает определенные риски. Наиболее частыми являются следующие:

- обман дольщиков застройщиками – доли продаются по несколько раз;
- банкротство застройщика, что однозначно приведет к остановке строительства.

Однако в последние три года объем средств дольщиков, находящихся на счетах застройщиков, уменьшился на 50% – свидетельствуют данные официальной статистики.

В связи с большим количеством обманутых дольщиков по инициативе властей с 2020 года планируется отменить долевое строительство жилья. Из поправок следует, что участие дольщиков в первичном строительстве будет активно сокращаться. Эта поправка соответствует изначальному плану представленному властями, согласно которому следующие четыре года должны стать неким переходным этапом перед окончательным запретом на долевое строительство.

По предложенной в поправках схеме деньги дольщиков предполагается не отдавать застройщику напрямую, а сохранять на неких специальных счетах в уполномоченных банках, в задачу которых будет входить отслеживание степени исполнения контракта застройщиком. Если сегодня долевое строительство

многоквартирных домов на 80% финансируется за счет дольщиков и лишь на 10% за счет банковских кредитов, то в результате принятия поправок доля займов в финансировании стройки вырастет с нынешних 10% до практически 90%. Так же, отмена долевого строительства, приведет к сокращению на рынке большого числа застройщиков, работающих по договору долевого участия и повлияет на увеличение стоимости жилья⁵.

Кредитование строительства является особым видом кредитной деятельности. Под кредитованием строительства подразумевается предоставление кредитными организациями юридическим или физическим лицам целевых кредитов, которые предназначены для осуществления подготовительных, строительного-монтажных работ и пуско-наладочных работ, связанных со строительством вновь создаваемых объектов жилой и коммерческой недвижимости или завершение строительства уже существующих объектов недвижимости.

В настоящее время прямое кредитование строительных организаций финансово-кредитными учреждениями в России почти полностью отсутствует. На данном рынке главным участником является Сбербанк, занимающийся инвестиционным кредитованием строительных проектов. Сотрудничество кредитных учреждений и строительных организаций, как правило, наиболее часто сводится к расчетно-кассовому обслуживанию и краткосрочному кредитованию, в незначительных объемах для строительных компаний⁶.

В отличие от России, за рубежом в основном используют три источника финансирования строительных компаний: собственные средства, коммерческий кредит и ипотечный кредит. Это работает как для частных застройщиков, так и для покупателей готового жилья на первичном и на вторичном рынке. Основным

⁵ Отмена долевого строительства приведет к спаду в строительной отрасли. Интервью с А.Хинштейном. Россия сегодня. 19/10/2015. [Электронный ресурс]. URL: http://riarealty.ru/analysis_interview/20151019/406318206.html

⁶ Семеркова Л.Н., Савицкий А.Е. Источники финансирования жилищного строительства [Электронный ресурс]. URL: http://www.stroivopros.ru/stati/zhilaja_nedvizhimost/istochniki_finansirovaniya_zhilishhnogo/

же источником финансирования жилищного строительства в мире являются собственные средства строительных компаний.

В России исторически сложилось так, что внешние источники финансирования играют особую роль. Как и любая отрасль экономики, строительство, оправляясь от последствий либерализации национального хозяйства, испытывала острую потребность в, так называемых, «длинных» деньгах, которая не была удовлетворена, это негативным образом сказалось на темпах укрупнения строительного капитала. Такая историческая особенность не может быть проигнорирована, ведь одна из отличительных характеристик строительной отрасли, – значительная стоимость возводимого объекта, – ограничивает набор схем финансирования и, соответственно, перечень доступных проектов⁷.

Если наблюдается спад национальной экономики, в этом случае при заключении договоров подряда следует учитывать риск непогашения дебиторской задолженности. Естественно, это обостряет вопрос получения гарантий оплаты и финансовой прочности строительного предприятия. Образуется некий порочный круг: преимуществами использования собственного капитала (свобода в выборе проектов, отсутствие необходимости в выплате процентов) могут воспользоваться лишь крупные компании, но формирование крупного собственного капитала осуществляется в основном за счет прибыли, на которую негативно влияют долговые обязательства.

Можно констатировать, что для существенного роста капитала строительных предприятий необходимы следующие условия: достаточно продолжительный период времени прибыльной работы, административные и экономические меры поддержки со стороны государства, направленные на развитие жилищного строительства, транспортной инфраструктуры, реализацию эффективной амортизационной политики.

⁷ Асьминин М.С. Финансирование строительной отрасли в Российской Федерации // Современные научные исследования и инновации. 2015. № 8 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2015/08/57047>

Список используемых источников

1. Старостина К.И., Абрамова Я.В. Особенности финансирования жилищного строительства // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2017. - №1. – С. 257-264
2. Основы ипотечного кредитования / Учебник под ред. Н.Б. Косаревой. — М.: Фонд «Институт экономики города», 2006
3. Духанина Е.В., Чудайкина Т.Н. Основные направления идентификации рисков предприятий инвестиционно-строительного комплекса (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2. – С. 457
4. Инвестиции в жилищное строительство [Электронный ресурс]. URL: <http://kudainvestiruem.ru/kuda-vlozhit/investirovanie-v-stroitelstvo.html>
5. Отмена долевого строительства приведет к спаду в строительной отрасли. Интервью с А.Хинштейном. Россия сегодня. 19/10/2015. [Электронный ресурс]. URL: http://riarealty.ru/analysis_interview/20151019/406318206.html
6. Семеркова Л.Н., Савицкий А.Е. Источники финансирования жилищного строительства [Электронный ресурс]. URL: http://www.stroivopros.ru/stati/zhilaja_nedvizhimost/istochniki_finansirovaniya_zhilishhnogo/
7. Асьминин М.С. Финансирование строительной отрасли в Российской Федерации // Современные научные исследования и инновации. 2015. № 8 [Электронный ресурс]. URL: <http://web.snauka.ru/issues/2015/08/57047>