

Инвестиционное обеспечение региональных проектов жилищного строительства в рыночных условиях



Кульмухаметова Ф.М.

Старший преподаватель

Московского государственного университета сервиса (Москва)

В статье рассматриваются различные формы инвестиционного обеспечения региональных проектов жилищного строительства на примере Республики Татарстан и его дополнительные положительные эффекты.

Результаты проведенного анализа потребности в ипотечном кредитовании в Республике Татарстан свидетельствуют, что для внедрения механизма массовой ипотеки необходимо [1]:

– обеспечить увеличение предложения жилой недвижимости за счет наращивания объемов строительства;

– увеличить приток инвестиций в строительный сектор, т.е. целевое инвестирование средств без дополнительных финансовых посредников;

– создать правовое поле для функционирования финансовых институтов, деятельность которых основана на жилищном кредитовании.

Методические подходы к разработке основных направлений формирования и регулирования регионального рынка жилья позволяют скорректировать различные способы привлечения финансовых ресурсов на этот рынок и направить их в единое организационное русло [2].

Правительство Татарстана убеждено в том, что основой увеличения объемов строительства жилья должна стать ипотека. Интересы зарождающегося в республике класса массового потребителя кредитных услуг и усиливающаяся конкуренция между банками вынуждает банкиров искать новые формы работы с заемщиками сферы жилищного строительства.

На сегодняшний день кредит на строящееся жилье выдают в республике такие банки как

Сбербанк РТ и ВТБ-24. Сбербанк предлагает программу «Ипотечный плюс» в рамках совместных программ ипотечного кредитования с компаниями-застройщиками [3]. В этом случае на этапе строительства в качестве обеспечения выступает залог имущественных прав на квартиру и поручительство супруга или супруги заемщика, а после завершения строительства – ипотека объекта недвижимости. Процентная ставка по данному кредиту составляет 15% в рублях и 10,8% в долларах США или евро, а после предоставления заемщиком документа, подтверждающего государственную регистрацию ипотеки недвижимости в пользу банка, ставка будет снижена до 14% и 10,6% соответственно. Кроме того, теперь Сбербанк выдает заемщику до 90% от общей стоимости квартиры, а семьи с детьми, желающие получить кредит по программе «Молодая семья», могут рассчитывать на сумму до 95% от стоимости жилья. Сумма кредита может составлять до 68% ежемесячных доходов семьи (раньше – до 50% доходов).

Филиал ОАО «Внешторгбанка» начал свою работу в Казани в марте 2002 года и имеет свои допфилиалы в Казани, Набережных Челнах и Альметьевске. Кредит на покупку квартиры в строящемся доме от Внешторгбанка интересен, прежде всего, большим сроком кредитования (20 лет), возможностью досрочного погашения без штрафных санкций уже через три месяца пос-

ле выдачи кредита, небольшим первоначальным взносом (15 % от стоимости приобретаемого жилья) и снижающейся процентной ставкой. Ставки меняются в зависимости от стадии готовности дома: на этапе строительства – от 17 % годовых в рублях и 12,5-13,5 % в долларах США, после оформления квартиры в собственность заемщика – от 15 % в рублях и 10,5–11,5 % в валюте [4]. Сумма кредита – от 10 до 500 тыс. долларов. Но получить в «Внешторгбанке» деньги смогут только те, кто подтвердит свои доходы справкой с работы по форме НДФЛ-2 и налоговой декларацией. Но банк не проявляет лояльности к заемщикам с «серыми» доходами.

Кроме ипотечных кредитов на покупку квартир, ОАО «Ипотечное агентство РТ» развивает систему ипотечного кредитования на рынке индивидуального жилья – 365 частных домов, строящихся неподалеку от поселка Залесный Казани [5], будет реализовано по ипотечной схеме. Новые дома, объединенные в поселок под названием «Загородный клуб», реализуются в соответствии с федеральными стандартами ипотечного кредитования. Первая очередь поселка в 93 дома уже завершена. Новые хозяева сразу же заняли эти дома – инфраструктура поселка создается поэтапно по мере их строительства. Поселок снабжается всеми необходимыми инженерными сетями – канализационными, водоснабжения и др. Величина земельных участков под домами разная – от 10 до 40 соток. Позже «Агентство» планирует построить детский сад, школу. С ходом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье», Ипотечное агентство РТ в 2007 году увеличило объемы ипотечного кредитования до 2,2-2,3 млн. рублей. Для того, что бы предложение удовлетворяло спрос, по предварительным оценкам Ипотечного агентства РТ, только в Казани агентству ежегодно необходимо строить дополнительно не менее 150 тыс. кв.м жилья. В 2006 году агентством введено 67 тыс.кв.м, а в 2007 году – около 100 тыс. кв.м.

Квартиру также можно купить в рассрочку, вступив в жилищный кооператив (ЖК). Это некоммерческая организация не ставит своей целью получение прибыли. При вступлении в кооператив вносится вступительный взнос в размере 3% от стоимости квартиры. Первоначальный взнос

при покупке недвижимости – 10 %. Справок о доходах не требуется. Далее член ЖК пополняет свой взнос ежемесячными платежами до накопления 50% стоимости недвижимости. После чего кооператив приобретает выбранную пайщиком квартиру, доплачивая недостающую стоимость. Пайщик в нее вселяется и прописывается вместе с членами семьи. Оставшуюся часть пая выплачивают в рассрочку, ежемесячными платежами, рассчитываемыми в зависимости от заработка. Срок кредита – до 20 лет. Если пайщик вносит 50 % стоимости жилья, то квартира для него приобретается в течение 1-2-х месяцев.

Для отдельных категорий граждан Татарстана, не имеющих в собственности недвижимости, иного имущества или накопленных в достаточном количестве денежных средств, необходимых для уплаты первоначального взноса, возможным решением жилищного вопроса может стать участие в Программе социальной ипотеки Государственного жилищного фонда (ГЖФ) при Президенте РТ, которая начала реализовываться с начала 2005 года. При разработке Программы удалось сохранить такой важный компонент, как системность застройки – в рамках программы предусматривается разработка генеральных планов. Тем самым Республике Татарстан удалось решить одну из самых болезненных проблем всего российского строительного комплекса – вопрос развития инженерных коммуникаций. Способ, при котором появляются сетевые компании, определяет схему привлечения капитала без ущерба для тех, кто ведет непосредственно строительство объектов. Это влечет за собой снижение стоимости самого строительства примерно на 18 %. За счет мероприятий, связанных с планировочными решениями и очередью застройки, оптимизации размещения всех объектов удастся получить не менее 20 % экономии. Снижает себестоимость и то, что применение находят лишь проекты, наиболее эффективные с точки зрения планировочных решений, инженерного оборудования, энергоснабжения.

Схема социальной ипотеки проработана таким образом, что в ней отсутствуют некоторые структуры, традиционно наличествующие в классической ипотеке. Между гражданином и коммерческим жильем стоит ГЖФ – некоммерческая организация, которая решает многие воп-

росы, не ставя своей целью извлечение прибыли. При этом структуры, привлекающие денежные средства, покупающие землю, составляющие технические условия, оформляющие различные разрешения, отсутствуют. Поэтому разрыв между реальной себестоимостью жилья и ценами на него будет минимален. Из программы исключен банк со своими доходами как финансовый, кредитный центр, источник ресурсов. Он является только инструментом, который осуществляет услуги в виде расчетов. Нет необходимости и в услугах страховых компаний, поскольку жилье остается собственностью фонда до тех пор, пока за него не будет выплачена полная стоимость. Речь может идти только об общей страховке имущества, но это совершенно другие риски и цели. Практически не нуждается ГЖФ и в услугах нотариальных контор. Значительно оптимизированы расходы, связанные с регистрацией.

На строящееся по социальной ипотеке жилье могут претендовать несколько категорий граждан. Среди них – бюджетники, занимающие менее 18 кв.м на одного члена семьи, работники предприятий, участвующих в финансировании социальной ипотеки (на них эта норма – 18 кв.м – не распространяется), а также граждане, нуждающиеся в неотложной поддержке государства – проживающие в ветхом жилье, погорельцы, инвалиды и прочие категории. Потенциальные участники социальной ипотеки должны работать, получая при этом достаточный доход для обеспечения нужд семьи и погашения ежемесячных платежей, а также иметь постоянную регистрацию по месту жительства в Татарстане. В ипотеке могут участвовать и сельские жители, располагающие менее 21,2 кв.м жилой площади на одного члена семьи. Семья вступает во владение квартирой после полного ее выкупа. Максимальный срок выкупа квартиры – 28,5 лет. Величина первого взноса – 10% от первоначальной стоимости квартиры. Серьезное отношение в ГЖФ отводится системе распределения жилья по ипотеке между бюджетниками, работниками предприятий и гражданами, нуждающимися в неотложной поддержке государства. Работники предприятий, отчисляющих деньги на социальную ипотеку, получают не более 45 % квартир, также 45 % квартир отводится бюджетникам, а 10 % – гражданам, нуждающимся в неотложной

поддержке государства. Нужно отметить, что правила программы социальной ипотеки дают право гражданам Татарстана на участие в жилищных конкурсах в любом городе Республики. В 2007 году было введено в строй 611 тыс. квадратных метров жилья (почти 10 тыс. квартир). Бюджет ГЖФ на 2007 год составил 12165 млн. рублей. На сегодня в Татарстане – 3647 действующих договоров социальной ипотеки.

Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан и Национальная жилищная корпорация (далее НЖК) реализовали проект совместного предприятия, целью которого является производство доступных по цене каркасных домов на деревянной основе.

Возведение такого жилья с прекрасными теплотехническими свойствами, организационной инфраструктурой и минимальной себестоимостью с начала двадцатого века практикуется на Западе. В нашей республике такие дома также станут доступными для большинства граждан.

«Народный Дом» – это проект строительства доступных, с точки зрения цены и качества, индивидуальных домов с применением технологичной каркасной домостроения. Такая технология строительства является новой для России, хотя уже около 100 лет активно и эффективно используется в Западной Европе и Северной Америке. Кроме того, сам способ каркасного домостроения оптимально соответствует российским погодным условиям. НЖК, выступая инициатором проекта, внедряет свои собственные разработки – уникальные технологии, позволяющие создать превосходное индивидуальное жилье из экологически чистых и пригодных для жизни материалов (в первую очередь, из дерева) по цене ниже типового жилья в многоквартирных домах «хрущевского» или «ленинградского» проектов. Себестоимость строительства такого дома «под ключ», без стоимости коммуникаций и земли составляет 400 долларов США за квадратный метр. Если строить дома площадью 100 квадратных метров, цена каждого дома составит около 40000 долларов. Самые важные преимущества этих домов – это экологичность, скорость возведения и простота конструкции. Это позволяет постоянно осуществлять контроль качества и предполагает высокие темпы строительства домов. Высокая

социальная миссия данного проекта предполагает ориентацию как на представителей среднего класса, так и на людей, работающих в бюджетной сфере, имеющих небольшие доходы. Участие в этом проекте Государственного жилищного фонда позволяет применить разработанные в Татарстане уникальные схемы социальной ипотеки и рассрочки платежа при приобретении жилья. В итоге большее количество людей сможет значительно улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечных кредитов и приобрести собственный дом по цене двухкомнатной типовой квартиры на «вторичном» рынке. С 1 марта 2006 года компания приступила к строительству этих домов.

Таким образом, при реализации комплексных программ, направленных на развитие жилищного сектора, государство выбирает систему ипотечного кредитования (банковскую или небанковскую ипотеку) и стимулирует ее развитие путем предоставления льгот, субсидий или иных преференций. Развитие жилищного сектора путем повышения его инвестиционной привлекательности и создание соответствующей законодательной базы, а также формирование платежеспособного спроса населения за счет массового распространения системы жилищного кредитования позволяет создать основу для экономического роста страны в долгосрочной перспективе. Повышение доступности жилья – одна из предпосылок развития строительства, которое под воздействием мультипликативного эффекта позволит увеличить объемы выпуска продукции и занятость во всех отраслях экономики, задействовать недогруженные основные фонды и повысить общий уровень благосостояния граждан в среднесрочной перспективе. По оценкам В.К. Южелевского, за счет действия мультипликатора в жилищном секторе в России

может быть достигнуто ежегодное увеличение темпа прироста промышленного производства на 3-3,5 %. По оценкам других экспертов, мультипликативный эффект в жилищном секторе России заведомо больше 100 %: инвестирование в него 1 рубля приводит к увеличению ВВП на 2-3 рубля вследствие низкой загруженности мощностей строительного сектора и огромной потребности страны в жилье [1]. Таким образом, стимулирование развития жилищного сектора влечет за собой целый ряд дополнительных положительных эффектов, благодаря чему он может стать локомотивом развития отечественной экономики.

Литература:

1. Аверченко В.А. Принципы жилищного кредитования / В.Аверченко, Р. Весели, Г. Наумов, Э. Файкс, И. Эрл. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. – 261 с.
2. Бочаров В.В. Финансово-кредитные методы регулирования рынка инвестиций. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 245 с.
3. Пресс-служба Волговятского банка Сбербанка РФ. 11.07.02.07г.
4. Валитов И. Управляющий филиалом Внешторгбанка в г. Казани. – ПРАЙМ –ТАСС. – 2007. – Июль.
5. Семеняка А. Генеральный директор АИЖК. Национальная ассоциация участников ипотечного кредитования. « О ситуации на международных финансовых рынках. Влияние кризиса американского ипотечного кредитования на развитие ипотеки в России». – Москва. – 2007. – 22 октября.

Investments for Region Projects of Residential Housing under Market

The article studies various forms of investments into regional projects of residential housing with the example of Republic of Tatarstan and its positive results.