



УДК 332.72 (470.41)

**В.Н. Сучков** – кандидат технических наук, профессор, заведующий кафедрой строительной механики, первый проректор

**И.Ф. Гареев** – кандидат экономических наук, преподаватель кафедры экономики и предпринимательства в строительстве

**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

**Л.Р. Султанова** – аспирант

**Казанский государственный университет**

## СТАНОВЛЕНИЕ ЦИВИЛИЗОВАННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Важными факторами, определяющими характер развития рынка жилья региона, являются действенность государственного регулирования, степень активности местных властей и конкретная социально-экономическая ситуация. Активная рыночная политика местных властей, относительно высокий уровень доходов населения и формирование «критической массы» представителей среднего класса, высокие темпы развития бизнеса и предпринимательства, инвестиционная активность, рост темпов строительства, возрастание предложения в ответ на растущий спрос на жилые объекты создают благоприятные условия для развития жилищного рынка и выполнения им мультипликативной функции.

Одновременно в ходе реализации государственной жилищной политики выявляются проблемы, препятствующие эффективному функционированию рынка жилья. Систематизируем эти проблемы.

### 1. Недостаточные объёмы жилищного строительства

Ведущими факторами, определяющими динамику жилищного строительства, являются дисбаланс спроса и предложения, неразвитость законодательства, наличие административных барьеров, сокращение строительных площадок в черте города, рост требований к качеству жилья со стороны потребителя.

Предложение на рынке представлено не только объектами, выставленными на продажу при условии единовременной оплаты их стоимости, но и предполагающими оплату их стоимости в рассрочку и привлечение на эти цели ипотечных кредитов. Получившие развитие формы кредитования дают возможность длительной рассрочки и незначительного первоначального взноса. Последние значительно повышают платёжеспособный спрос и делают возможным приобретение жилья населением в массовом порядке.

### 2. Дороговизна ипотечного кредитования и несоответствие уровня доходов большей части населения и стоимости жилья

Количество семей, способных сегодня реально приобрести жильё с использованием ипотечного кредита, незначительно. Следовательно, важнейшим условием повышения доступности жилья, в том числе с помощью ипотеки, является стабилизация цен, но общая тенденция изменения цен практически на все виды жилья в российских регионах такова, что их рост, причём значительными темпами, существенно превышает темпы инфляции. Кроме роста цен, на ограничение спроса на ипотечные продукты влияют и другие факторы: недостаточно высокие доходы, высокие процентные ставки, неуверенность в стабильном заработке и невозможность официально подтвердить свой доход. В связи с этим одним из приоритетных направлений работы государства должен быть вопрос повышения уровня заработной платы, как одного из важнейших факторов повышения доступности жилья.

Кроме того, на фоне повышения количества выдаваемых ипотечных кредитов и уровня невозврата необходимо создание схемы продажи ипотечных кредитов через независимых ипотечных брокеров. Речь идёт о повышении уровня профессионализма всех участников рынка. Деятельность ипотечных брокеров предполагает внедрение и реализацию единых стандартов и технологий, максимально упрощающих взаимодействие с другими участниками рынка.

### 3. Изменение схемы градостроительства

В настоящее время региональные власти с целью повышения масштабности и эффективности строительства предлагают сменить принцип застройки городов - с точечной на комплексную. Такой подход позволяет решить сразу несколько проблем: снизить себестоимость квадратного метра за счёт объёмов



строительства, развить городскую инфраструктуру и выдержать архитектурный стиль застройки. Реализацию национального проекта, например, в Республике Татарстан местные власти в первую очередь связывают с проектами комплексной застройки городских территорий («Солнечный город», «Миллиениум Зилант Сити»).

#### **4. Недостаточная обеспеченность инженерной инфраструктурой**

Стремясь как можно быстрее исправить неутешительную статистику по вводу жилья, региональные власти в большинстве своём выделяют под комплексную застройку окраинные районы и пустыри, где не нужно проводить снос ветхого жилья и переселение жителей. Но, возможно, комплексную застройку было бы эффективней развивать в тех районах города, где существуют большие массивы ветхого и не пригодного к проживанию жилья. Там уже имеется вся социальная инфраструктура. Кроме того, это позволило бы решить проблему ликвидации ветхого фонда, которая для большинства поволжских городов более чем актуальна. Именно такое решение и предлагают власти Кировского района Казани – сосредоточить там более половины всех работ по жилищному национальному проекту в республике до 2010 г. и на месте ветхих зданий возвести новый жилой микрорайон площадью 5 млн. кв. м жилья. Программа реновации подразумевает снос всех домов старше 20 лет и высотой до пяти этажей и застройку района 16-25-этажными зданиями.

#### **5. Затратоёмкость строительства**

Стоимость квадратного метра жилья на этапе котлована постепенно приближается к стоимости в готовом доме. Два года назад инвесторы, вкладывающие в строительство на нулевом этапе, к окончанию строительства зарабатывали 60-80% прибыли (именно на столько в среднем увеличивались цены на жилье в процессе строительства), то теперь их доход не превышает 35-40%. В будущем разница в стоимости между готовым и проектируемым жильём будет уменьшаться и в итоге достигнет 20%. Эта тенденция объясняется появлением на строительном рынке новой группы игроков - банков и финансовых институтов.

Три-четыре года назад при начале строительства на долю средств граждан приходилось до 80% общей стоимости проекта, а на собственные средства девелопера - не более 20%. Сегодня на банковские кредиты приходится до 50%, на собственные средства девелопера - те же 20%, а доля средств граждан снизилась до 30%. Такому перераспределению средств между различными группами инвесторов способствовало вступление в силу Федерального закона №214, обязывающего застройщиков начинать

проект на собственные средства, а также снижение процента по банковским кредитам с 15-18% в 2004 г. до 11-12% в 2007 г.

Сокращение разницы в стоимости жилья в стадии котлована и после завершения строительства происходит также за счёт увеличения застройщиками цены на первоначальном этапе. Другими словами, основной причиной роста начальных цен предложения жилья является стремление девелоперов монополизировать возможность заработка на росте стоимости объекта по мере строительства. Из-за практики реализации квартир на начальных этапах и высокой активности частных инвесторов, выкупавших порядка 50% предложений в новых домах, девелоперы теряли до 60% прибыли с каждого второго квадратного метра. Такое положение дел девелоперов не устраивало, однако возможность изменить его появилась только сейчас, с приходом на этот рынок банковского капитала. Уже сейчас доля банковского капитала в новых проектах в среднем составляет 50%, притом, что еще два года назад он вообще отсутствовал на этом рынке.

Таким образом, у строителей появился удобный и быстрый доступ к недорогим ресурсам для финансирования строительства. Несмотря на необходимость делиться прибылью с финансовыми организациями, для девелоперов появление банковского капитала является выгодным. Однако эта выгода проявляется только в том случае, если строитель не затягивает срок сдачи: чем дольше срок строительства, тем больше забирает банк в виде процентов на заёмный капитал и меньше прибыль девелопера. В будущем это должно привести к сокращению сроков строительства. Доля средств кредитных организаций на рынке нового строительства будет расти. Рост объёмов банковского кредитования строительства новых домов приведёт к ещё большему сближению цен на стадии котлована и в готовой новостройке.

Вышеизложенные особенности представляются весьма востребованными экономическими инструментами для реализации национального проекта по обеспечению населения региона доступным и комфортным жильём. Также это позволяет делать выводы о глубокой осмысленности действий участников рынка по повышению его эффективности, когда необходимо рациональное сочетание механизмов рыночного саморегулирования с активным воздействием федеральных и региональных органов власти на экономические и социальные процессы путем действенного госрегулирования.